

Michele Rodrigues Bizzio

**Condomínios residenciais fechados: a  
urbanização do Grupo Encalso Damha em São Carlos -  
SP**



Michele Rodrigues Bizzio

## **Condomínios residenciais fechados: a urbanização do Grupo Encalço Damha em São Carlos - SP**

Dissertação de Mestrado, apresentada ao Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais da Faculdade de Ciências e Letras – Unesp/Araraquara, como requisito para obtenção do título de Mestre em Ciências Sociais.

**Linha de pesquisa:** Cultura, Democracia e Pensamento Social

**Orientador:** João Carlos Soares Zuin

**Bolsa:** CNPQ

ARARAQUARA – S.P.  
2015

Bizzio, Michele Rodrigues  
Condomínios residenciais fechados: a urbanização do  
Grupo Encalso Damha em São Carlos - SP / Michele  
Rodrigues Bizzio - 2015  
160 f.

Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) -  
Universidade Estadual Paullista "Júlio de Mesquita  
Filho", Faculdade de Ciências e Letras (Campus  
Araraquara)

Orientador: João Carlos Soares Zuin

1. Condomínios residenciais fechados. 2. Setor  
imobiliário. 3. Encalso Damha. 4. Cidades médias. 5.  
classe média. I. Título.

Ficha catalográfica elaborada pelo sistema automatizado  
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

MICHELE RODRIGUES BIZZIO

# **CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS: a urbanização do Grupo Encalço Damha em São Carlos - SP**

Dissertação de Mestrado, apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Faculdade de Ciências e Letras – UNESP/Araraquara, como requisito para obtenção do título de Mestre em Ciências Sociais.

**Linha de pesquisa:** Cultura, Democracia e Pensamento Social

**Orientador:** João Carlos Soares Zuin

**Bolsa:** CNPQ

Data da defesa: 22/04/2015

## **MEMBROS COMPONENTES DA BANCA EXAMINADORA:**

---

**Presidente e Orientador:** Prof. Dr. João Carlos Soares Zuin (FCLAr/Unesp – Araraquara)

---

**Membro Titular:** Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Luciana Bongiovanni Martins Schenk (IAU/USP - São Carlos)

---

**Membro Titular:** Prof. Dr. Rafael Alves Orsi ( FCLAr/Unesp– Araraquara)

---

**1° Suplente:** Prof. Dr. Marco Aurélio Gumieri Valerio (FEA/USP – Ribeirão Preto)

---

**2° Suplente:** Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Maria Aparecida Chaves Jardim (FCLAr/Unesp – Araraquara)

**Local:** Universidade Estadual Paulista/ Faculdade de Ciências e Letras  
**UNESP – Campus de Araraquara**

## **AGRADECIMENTOS**

À Deus, pelo amparo e proteção.

Ao meu orientador, Prof. Dr. João Carlos Soares Zuin, um grande professor e um grande ser humano. Agradeço a atenção e confiança dispendidas a mim desde 2012, quando eu ainda estava na graduação em ciências sociais e você me apresentou os autores utilizados nessa pesquisa em suas aulas e no grupo de estudo, e me sugeriu o objeto desse trabalho. Agradeço a paciência e as palavras de apoio nos momentos de cansaço, dúvidas e dificuldades. Sinto-me extremamente grata por ter contado com um orientador presente, atencioso, dedicado e competente nesse caminho. Sem dúvida, sem a sua ajuda e o seu exemplo esse trabalho sequer teria sido idealizado.

Aos meus pais, João Dirceu e Rosa Maria, e minhas irmãs, Mirian e Meire, pelo amor, apoio e segurança. Agradeço-lhes o encorajamento e às condições materiais para que eu pudesse me dedicar aos estudos em ciências sociais e a minha formação intelectual, o que considero um grande privilégio. Um privilégio porque a eles não foi dada essa oportunidade. Um privilégio porque faço parte do grupo de estudantes que cursou o ensino médio público e que conseguiu adentrar na pequena cifra dos 1,6 milhões de estudantes do ensino superior público. E dos 144,9 mil pós-graduandos no ensino superior público. Em um país com 200 milhões de habitantes. Devo isso ao trabalho, a dedicação e ao esforço de vocês.

À Luciana Schenk e Rafael Orsi, pela leitura atenta e pelos comentários feitos no exame de qualificação e de defesa desse trabalho.

Aos amigos e as amizades construídas durante os sete anos em que morei em Araraquara. Não irei citar nomes para não correr o risco de esquecer-me de alguém e por acreditar que cada um saiba a importância que adquiriu em minha vida. Agradeço as conversas, o apoio, as ideias e o companheirismo. Sem vocês esses sete anos não teria a menor graça e a elaboração desse trabalho teria sido mais difícil.

Aos professores e funcionários da Faculdade de Ciências e Letras da Unesp de Araraquara, pelas aulas, pelas conversas, pelos estímulos, enfim, por terem me proporcionado um ambiente acadêmico realmente enriquecedor.

Ao CNPQ, pela bolsa concedida para a realização dessa pesquisa.

*“Nuestras ciudades y nuestras viviendas son productos tanto de la fantasía como de la falta de fantasía, tanto de la magnanimidad como del egoísmo estrecho. Pero como están hechas de materia dura, actúan igual que las máquinas de troquelar monedas: tenemos que adaptarnos a ellas. Lo cual modifica en parte nuestra conducta, nuestra naturaleza. Hay aquí un círculo que resulta literalmente fatal, un círculo que configura nuestro destino: en las ciudades los hombres se crean un espacio vital, así como un campo de expresión dotado de miles facetas, pero, de rebote, esa forma de la ciudad contribuye también a formar el carácter social de los habitantes”*

Alexander Mitscherlich (1969, p. 9)

## RESUMO

A partir do último quartel do século XX, marcado por intensas transformações sociais, culturais, políticas e econômicas, conhecidas genericamente pelo termo globalização, houve a emergência e a proliferação de um novo produto imobiliário, os condomínios residenciais fechados voltados, essencialmente, para as classes médias e altas. Desde então esses empreendimentos estão presentes nas principais cidades do mundo, alterando a paisagem urbana, impondo novas formas de segregação socioespacial, reorientando o papel do poder público, da política e dos direitos sociais, além de gerar novas formas de sociabilidade entre os cidadãos. Esse trabalho analisa o processo de produção dos condomínios residenciais fechados na cidade de São Carlos a partir do Grupo Encalso Damha, a maior construtora e incorporadora desse tipo de empreendimento no interior paulista, e tem como objetivo caracterizar e ampliar o entendimento acerca das urbanizações privadas em curso em várias cidades do mundo e no Brasil, assim como revelar os significados presentes na construção dos novos muros e barreiras urbanos. Como fontes para a pesquisa, utilizamos o conteúdo presente no site da própria construtora; documentos municipais, obtidos junto a Secretária Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de São Carlos; documentos e consultas realizadas no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos; pesquisas de campo no local e amplo material bibliográfico sobre condomínios e loteamentos residenciais fechados em São Carlos. Assim, foi possível entender as relações entre as mudanças globais processadas no último quartel do século XX e a implantação desses empreendimentos na cidade de São Carlos; a ação do poder público em relação a esses empreendimentos; a formação e a consolidação do Grupo Encalso Damha e, principalmente, sua atuação nessa cidade. Esses empreendimentos acentuam a segregação socioespacial e tem orientado os vetores de expansão de São Carlos.

**Palavras – chave:** Condomínios residências fechados. Setor Imobiliário. Encalso Damha. Cidades médias. Classe média.

## ABSTRACT

From the last quarter of the twentieth century, marked by intense transformation social, cultural, political and economic, known generically by the term globalization, there was the emergence and proliferation of a new real estate product, residential gated communities geared primarily for classes medium and high. Since then these developments are present in the main cities of the world, changing the urban landscape, imposing new forms of socio-spatial segregation, reoriented the role of public authorities, political and social rights, and generate new forms of sociability among the townspeople. This paper analyzes the production process of this real estate product in the city of São Carlos from Encalso Damha Group, a major construction company and built this type of project, and aims to characterize and expand the understanding of private housing developments underway in several cities in the world and in Brazil, and especially in medium-sized cities in the interior as well as reveal the meanings present in the construction of new walls and urban barriers. As sources for research, use this content on their own construction site; municipal documents, obtained from the Municipal Secretary of Urban Planning and Development of San Carlos; documents and consultations on the 1st Registry of Property of São Carlos and field site surveys, and extensive publications on gated communities in San Carlos. Thus, it was possible to understand the relationships between global changes processed in the last quarter of the twentieth century and the implementation of these projects in the city of São Carlos; the action of the government in relation to these developments; the formation and consolidation of Encalso Damha Group and its activities in that city. These developments highlight the socio-spatial segregation and has guided the city's expansion vectors.

**Keywords:** Gated communities. Real Estate Industry. Encalso Damha. Medium cities. Middle class



## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>1</b>
<b>2. A EMERGÊNCIA E A PROLIFERAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS</b> .....	<b>6</b>
<b>3. A GLOBALIZAÇÃO ECONÔMICA E AS TRANSFORMAÇÕES DO ESPAÇO URBANO</b> .....	<b>20</b>
<b>4. A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS E A EMERGÊNCIA DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS</b> .....	<b>33</b>
4.1 A formação da cidade de São Carlos e a expansão urbana no período cafeeiro (1857-1929).....	33
4.2 Indústria e expansão urbana (1930-1959).....	36
4.3 A expansão urbana da “Capital da Tecnologia” (1960-1999).....	39
4.4 A expansão urbana pelos condomínios residenciais fechados em São Carlos (2000-2013).....	47
<b>5. A AÇÃO DO PODER PÚBLICO E A IMPLANTAÇÃO DOS ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM SÃO CARLOS</b> .....	<b>56</b>
5.1 As leis federais de parcelamento do solo: Lei 4.591/64 e Lei 6.766/79.....	57
5.2 Os condomínios residenciais horizontais fechados como forma híbrida da lei e a ilegalidade da ação do poder público: o caso da Lei municipal nº12.731/00 .....	59
5.3 Da ilegalidade a legalidade: o Plano Diretor Municipal de 2005.....	61
<b>6. DA ENGENHARIA CIVIL PESADA AOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS: A FAMÍLIA DAMHA, O GRUPO ENCALSO E A DAMHA URBANIZADORA</b> .....	<b>72</b>
6.1 A família Damha: entre sírios e libaneses no estado de São Paulo .....	72
6.2 O Grupo Encalso Damha .....	76
6.2.1 A Encalso Construções .....	76
6.2.2 A Damha Agro .....	79
6.2.3 Diversificando os negócios: <i>shopping center</i> , concessão de rodovias e geração de energia .....	82
6.2.3.1 O Prudenshopping .....	82
6.2.3.2 Concessão de Rodovias.....	83
6.2.3.3 Geração de Energia .....	85
6.2.4 A Damha Urbanizadora .....	87
6.2.4.1 A profissionalização e a expansão da Damha Urbanizadora .....	92
<b>7. “O MELHOR CONCEITO DE URBANISMO DO BRASIL”: A URBANIZAÇÃO DO GRUPO DAMHA EM SÃO CARLOS</b> .....	<b>99</b>
7.1 A forma dos condomínios residenciais fechados .....	100

7.1.1 Ebenezer Howard e a ideia de cidade-jardim.....	101
7.1.2 O processo de suburbanização americana e o imaginário do subúrbio-jardim .....	107
7.1.3 O ideário cidade-jardim no Brasil: do bairro Jardim América aos condomínios residenciais horizontais fechados.....	110
7.2 O conceito urbanístico da Damha Urbanizadora.....	115
7.2.1 O Damha em São Carlos .....	125
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>137</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>141</b>

## 1. INTRODUÇÃO

No final do século XX, o fenômeno social da proliferação dos condomínios residenciais fechados alcançou o âmbito mundial. Como assinalam diversos autores (CALDEIRA, 2000; DAVIS, 2006; BAUMAN, 2008, 2009; AMENDOLA, 2010) tratava-se de uma nova forma de segregação social e fragmentação urbana, que envolvia a busca pela segurança perdida (inflamada pelas notícias diárias de violência urbana, crimes, mortes) e a manifestação do desejo de isolamento perante os problemas sociais da cidade contemporânea. Uma procura por segurança que encontrava uma proteção nos condomínios não apenas pelo espaço fechado e fortificado, mas também pela utilização das diversas tecnologias de segurança (guaritas, circuitos de câmeras, sistemas de alarmes, rede de comunicação interna, cerca elétrica, segurança privada, rondas motorizadas) e pelo controle restrito das pessoas. Um fenômeno social complexo e contraditório que envolvia a utilização contínua da evolução das técnicas mais sofisticadas de segurança com a involução nas relações sociais e políticas: o retorno dos muros, das cancelas e portões para impedimento do livre acesso ao interior do espaço, a obrigação da identificação e comprovação documental da identidade para agentes de segurança privada, o controle de dados particulares, a filmagem sem autorização, a espera constrangedora pela comprovação dos dados e permissão de ingresso dos prestadores de serviço e empregados, a visão intimidadora dos profissionais de segurança, o vexame sentido pelo impedimento de entrada, entre outras relações sociais de desprezo e humilhação.

A urbanização baseada na segurança e na proteção privada revela o sentido do espírito do tempo e dos processos de modernização econômicos e políticos que se desenvolvem desde o final do século XX. O sociólogo italiano Giandomenico Amendola (2010) no ensaio intitulado *Entre Dédalo e Ícaro*, refletindo o problema do medo e da insegurança, afirmou que “em nome da segurança a cidade pode se transformar em um sistema de ilhas fortificadas e formas, sofisticadas e juridicamente aceitáveis, de limpeza étnica que podem modificar profundamente o panorama das nossas cidades” (p.102). A crescente difusão de condomínios residenciais fechados coloca em profundo risco a dimensão pública, bem como, potencializa enormemente a hipertrofia do poder das forças sociais privadas. Um

desequilíbrio que gera a coexistência de diversas formas de regras e normas sociais, sem que exista entre elas uma dimensão ética comum que fortaleça as instituições sociais e políticas:

O medo da criminalidade e o crescente senso de insegurança têm contribuído para redesenhar a cidade contemporânea e a sua organização social. O medo do crime foi tradicionalmente considerado uma das maiores causas do chamado *white flight*, a fuga da classe média branca das zonas centrais das cidades americanas à procura de maior segurança nas áreas suburbanas, mais tranquilas e socialmente homogêneas. O passo sucessivo foi representado pela *gated community* ou pelos *barrios cerrados*, as áreas residenciais blindadas, socialmente homogêneas e autorreguladas, nas quais os habitantes definem normas de acesso e de comportamento. (AMENDOLA, 2010, p.102-103)

No Brasil, o condomínio residencial fechado estará presente no Estado de São Paulo, tanto na capital como nas cidades médias do interior, já na década de 70. Embora ocorra o seu desenvolvimento, de forma mais intensa, a partir dos anos 80 e 90 do século XX.

O presente trabalho busca caracterizar e ampliar o entendimento acerca das urbanizações privadas em curso em várias cidades do mundo, e no Brasil desde os anos 70 do último século, e principalmente nas cidades médias do interior paulista. Procuramos, também, revelar os sentidos e os significados sociais presentes na construção dos novos muros e das barreiras urbanas. Como estudo de caso, realizamos a análise do processo de produção desses empreendimentos na cidade de São Carlos, uma cidade média do interior paulista, atualmente com 238.958 mil habitantes, e o conseqüente processo de segregação socioespacial oriundo dessa nova forma de moradia.

Para realizar tal objetivo, a pesquisa volta-se para o estudo da construtora e incorporadora com maior atuação nesse tipo de empreendimento no interior do estado de São Paulo, a Encalso Damha. A Damha Urbanizadora é uma empresa do grupo Encalso, criado em 1964, que atua nos setores de engenharia civil, agronegócio, shopping center, energia, concessões rodoviárias e negócios imobiliários. A Damha urbanizadora iniciou suas atividades em 1979, na cidade de Presidente Prudente, com a construção de um loteamento fechado, denominado João Paulo II. A partir do sucesso comercial desse empreendimento, lançou o Damha I, na cidade de São José do Rio Preto, interior do Estado de São Paulo, em

1993. Atingindo maior sucesso comercial, lançou outros empreendimentos nessas cidades nos anos seguintes, e expandiu suas atividades para outros Estados brasileiros ainda na década de noventa. Primeiramente em Campo Grande, no Estado do Mato Grosso do Sul, e posteriormente em Uberaba, no Estado de Minas Gerais. Já com algum reconhecimento no mercado imobiliário e duas décadas de experiência no segmento de condomínios residenciais horizontais fechados, a construtora continuou sua expansão e crescimento nos anos posteriores.

No Estado de São Paulo, cidades como Araraquara, Catanduva, Ipiranga (distrito de São José do Rio Preto), Limeira, Marília, Mirassol, Piracicaba e São Carlos receberam lançamentos da construtora. Atualmente, a Damha Urbanizadora conta com 58 empreendimentos e mais de 20 mil unidades comercializadas em oito estados brasileiros (Bahia, Maranhão, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Paraíba, Rio de Janeiro, São Paulo e Sergipe) e no Distrito Federal. E com lançamentos previstos em mais oito estados (Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Paraná, Espírito Santo, Alagoas, Pernambuco, Ceará e Pará).

O empreendimento Damha localizado na cidade de São Carlos trata-se de um “projeto diferenciado” da construtora, composto por três condomínios residenciais horizontais fechados de alto padrão (Damha I, Damha II, e Damha III), três condomínios residenciais horizontais fechados tipo Village (Village I, Village II, Village III), um condomínio residencial horizontal fechado “de última geração” (Residencial Damha Golf), um mini-shopping (Estação Mall), um Parque Eco Esportivo (localizado em uma reserva de 12 milhões de m<sup>2</sup>, com Centro Hípico, represas, trilhas ecológicas, Centro de Eventos, além do Damha Golf Club, um campo de golfe oficial), e um Parque Eco Tecnológico, construído em parceria com a Prefeitura Municipal de São Carlos, para abrigar empresas prestadoras de serviços ou de alta tecnologia, denominadas de indústrias “limpas”. O projeto desenvolvido em São Carlos integra moradia, lazer, trabalho e comércio, visando à criação de uma “cidade planejada” e parcialmente integrada ao tecido urbano tradicional, no moldes do projeto Alphaville, desenvolvido em Barueri, ou de uma *edge city* americana. Trata-se da construção de uma nova centralidade na cidade de São Carlos, que imputa modificações profundas no espaço urbano e reorienta o sentido tradicional de urbanização empreendida até então pelo poder público.

A metodologia empregada constitui-se pela análise de diversas fontes primárias. Sobre a construtora e incorporadora Encalço Damha utilizamos o

conteúdo presente no site da própria construtora<sup>1</sup>, composto por informações sobre a atuação da mesma; imagens, projetos e dados de cada empreendimento; notícias vinculadas na mídia em geral (aproximadamente duzentas notícias divulgadas desde 2011); material publicitário e todas as edições da revista institucional “Estilo Damha”. Também contamos com documentos municipais, obtidos junto a Secretária Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de São Carlos acerca dos empreendimentos Damha localizados na cidade, como leis municipais que possibilitaram a implantação desse tipo de empreendimento na cidade, mapas, regimentos e contratos dos imóveis. Realizamos investigações nos documentos e consultas realizadas no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos. Também foram realizadas pesquisas de campo no local. Como fontes secundárias, contamos com amplo material bibliográfico sobre condomínios e loteamentos residenciais fechados em São Carlos.

Assim, no segundo e no terceiro capítulo buscamos traçar um panorama geral da emergência e proliferação desses empreendimentos no mundo e no Brasil, especialmente no estado de São Paulo, assim como, abordar as mudanças sociais, culturais, políticas e econômicas processadas no último quartel do século XX que possibilitaram a emergência dessa nova forma de organização social e espacial.

No quarto capítulo, a fim de articular as mudanças globais ao contexto local, realizamos a análise do processo de inserção da cidade de São Carlos na economia globalizada e sua conseqüente expansão urbana, que culmina, nos anos 2000, com uma expansão urbana pautada, sobremaneira, em condomínios residenciais fechados.

Partindo do pressuposto que a proliferação desses empreendimentos não ocorre de maneira natural, e que engendra em si mudanças políticas e sociais, dessa forma, abordamos no capítulo 5 a ação do poder público da cidade de São Carlos frente a implantação desses empreendimentos. Abordamos a ação de grandes grupos imobiliários presentes na cidade, sendo o Grupo Encalso Damha um desses, e como a legislação municipal tem se articulado a fim de barrar ou promover os interesses desses grupos, ou seja, como ocorre o jogo de forças entre as dimensões pública e privada referente a implantação dos condomínios residências fechados.

---

<sup>1</sup> [www.damha.com.br](http://www.damha.com.br)

No capítulo 6 traçamos o histórico e a atuação do Grupo Encalso Damha desde a data de sua fundação, em 1964. Mostramos a biografia de Anwar Damha, o fundador do grupo, e fundação da Encalso Construções na cidade de Presidente Prudente, a diversificação das atividades do Grupo, e a fundação e consolidação da Damha Urbanizadora, responsável pela implantação de condomínios residenciais fechados.

No capítulo 7, mostramos como ocorre a cooptação do ideário cidade-jardim pelas construtoras e incorporadoras a fim de valorizar esses empreendimentos, baseados na construção de um imaginário coletivo em torno dos subúrbios americanos, transposto ao Brasil a partir do Jardim América, bairro de alto padrão, localizado na cidade de São Paulo. Esse contexto desvenda a forma dos condomínios residenciais fechados construídos, inclusive, pela Damha Urbanizadora.

Por fim, realizamos a análise sociológica do conceito urbanístico desenvolvido pela Damha Urbanizadora, baseado em cinco pilares: segurança, infraestrutura completa, lazer, contato com a natureza e restrições urbanísticas. Procuramos compreender os valores contidos no projeto de urbanização do complexo Damha localizado na cidade de São Carlos, assim como as implicações desse projeto para a cidade.

## 2. A EMERGÊNCIA E A PROLIFERAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS

Em um importante livro sobre o século XX<sup>2</sup>, o historiador inglês Eric Hobsbawm definiu o sentido do século através de uma expressão carregada de significados: a era dos extremos. Um século curto, mas extremo, seja no resultado catastrófico das duas guerras mundiais, dos milhares de conflitos entre povos e nações, dos massacres e genocídios, seja também no desenvolvimento das forças produtivas e das capacidades humanas em superar os mais diversos limites da natureza e da cultura. Logo, extremos foram os projetos políticos e econômicos que projetaram a construção tanto de sempre novas e mais potentes armas de destruição e dominação, quanto de um novo tipo de homem, de uma nova sociedade e, no limite, de uma sociedade perfeita. Em todo o século XX há um elemento que permanece sempre presente, a guerra. Um século que, segundo o mesmo historiador, começou em 1914 e teria tido seu desfecho com o final da Guerra Fria em 1991, quando termina a guerra-fria. Veremos, mais adiante, que este trágico sinal do século XX, permanece no desdobramento das contradições objetivas no século XXI, e não apenas no chamado teatro de guerra.

No curso da guerra-fria foram desenvolvidos projetos políticos, econômicos e culturais extremos em vontade de potência e em efeitos sociais. Os dois principais países vencedores da Segunda Guerra Mundial efetuaram uma disputa ideológica extrema não apenas no que se referia as definições acerca das qualidades do ser humano e da forma e conteúdo das instituições sociais, mas, no limite, o que foi disputado era o sentido da história. Na segunda metade do século XX, acontecimentos inauditos foram criados pelas duas principais potências mundiais que potencializaram a ação humana na construção de novas infraestruturas nas cidades, na concepção de novas técnicas de produção, na criação de novos meios de comunicação, no aperfeiçoamento dos meios de transportes, na ida do ser humano ao espaço. Do solo ao espaço, no século XX, as principais potências desenvolveram continuamente as forças produtivas criativas e destrutivas, bem como geraram ordenações sociais sempre mais complexas. No curso dos processos de expansão das suas influências políticas e nas trocas econômicas de larga escala

---

<sup>2</sup> HOBBSAWM, Eric J. Era dos extremos: o breve século XX: 1914-1991. São Paulo: Companhia das letras, 1995.



de bens materiais, o mundo passava a ser mais integrado e as distâncias eram diminuídas. Se a integração mundial da economia e da política já estava parcialmente em curso durante a segunda metade do século XX, com a queda do Muro de Berlim em 1989 ela alcança novos patamares históricos.

Como aponta Ianni (2005), há ocasiões ou conjunturas históricas críticas que revelam, de forma particularmente nítida, certas características, relações, processos e estruturas que eram pouco visíveis ou suspeitas. A queda do Muro de Berlim é uma destes acontecimentos históricos capazes de revelar, e ao mesmo tempo, trazer à tona, processos culturais e dinâmicas sociais que já estavam em curso, embora de forma pouco evidente. A destruição do Muro de Berlim assinalou a vitória da economia de mercado livre e globalizada, do valor cultural da competição sem limites e do indivíduo livre e empreendedor, bem como proporcionou a derrocada dos regimes comunistas e o fim das barreiras e fronteiras nacionais à circulação do capital, das empresas e das pessoas. Possibilitou, também, a ascensão e o coroamento do neoliberalismo como força ideológica capaz de ordenar o sentido do mercado, dos poderes políticos, das concepções do espaço público e do privado e da sociedade. Segundo Ianni (2005), como concepção de mundo:

O neoliberalismo é bem uma expressão de economia política da sociedade global. Forjou-se na luta contra o estatismo, o planejamento, o protecionismo, o socialismo, em defesa da economia de mercado, da liberdade econômica concebida como fundamento da liberdade política, condição de prosperidade coletiva e individual. A Guerra Fria, na qual ocorreu a industrialização do anticomunismo, foi o seu ninho. E a crise dos países do Leste Europeu, inclusive da União Soviética, ou seja, dos regimes de economia planificada, é interpretada como a vitória dos seus ideais, a gloriosa realização das suas verdades (p.139- 140).

A queda do Muro de Berlim possibilitou a objetivação do projeto político de construção de um mercado mundial, uma vez que após tal acontecimento abriu-se a possibilidade de comércio com o leste Europeu e demais países que eram áreas de influência da União Soviética, assim como a abertura dos mercados da América Latina e da África, através das privatizações e da desregulamentação do comércio aos capitais e multinacionais estrangeiros, sob coordenação de instituições supranacionais como o Banco Mundial, o Fundo Monetário Internacional (FMI) e o Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD).

A liberalização das barreiras nacionais ao capital internacional foi seguida de uma maciça propaganda ideológica pelos meios de comunicação de massa, visando legitimar as mudanças sociais necessárias para uma nova fase de desenvolvimento do modo de produção e processo civilizatório capitalista, através da difusão de promessas como a construção de uma aldeia global, da cidadania mundial, da era de paz e prosperidade, ideias que sugeriam a integração dos mais diversos países em um mundo livre e pacificado. A queda do Muro de Berlim, bem como da cortina de ferro, duas das mais expressivas metáforas do comunismo que simbolizavam a sociedade fechada e controlada pelo partido único e pelo Estado, e, ao mesmo tempo, a sua demolição, inicialmente realizada pelas mãos de indivíduos com ferramentas simples, representavam simbolicamente o advento da sociedade aberta, livre, criativa e de sua intrínseca potencialidade de gerar oportunidades e produtos, valores e riquezas. Contudo, o advento da era de paz e prosperidade produziu novas contradições e, paradoxalmente, uma diversidade de novos muros. Tzvetan Todorov (2011), em uma conferência realizada em Barcelona vinte anos depois, efetuando um balanço crítico da queda do Muro de Berlim, afirmou que:

A queda do Muro de Berlim, em novembro de 1989, é um dos acontecimentos mais significativos da história europeia, e inclusive mundial, dos últimos dois séculos [...]. Nesse momento, nasceu uma grande esperança na Europa, a esperança de um mundo plenamente pacificado, pois o conflito ideológico que havia alimentado as tensões nos tempos da Guerra Fria se havia apagado. A queda do Muro de Berlim parecia augurar a de outros muros que subsistiam em diversos lugares. Vinte anos depois, devemos reconhecer que aquela esperança não foi coroada pelo êxito. Em lugar de desaparecer da face da Terra, os muros foram multiplicados. (p.9 e 11-12)

É o final trágico da “segunda *belle époque* no final do século XX” (Revelli, 2010 p.24) que nos interessa investigar sociologicamente em um dos seus elementos mais significativos: a permanência no modo de produção e no processo civilizatório dos muros de separação, segregação, e confinamento criados em diversos países e cidades da sociedade contemporânea. Segundo Santos (2005, p. 19), as promessas difundidas pelos meios de comunicação de massa significaram muito mais um processo de ideologização maciça, denominada pelo autor de “fabulações”, imprescindível à legitimação da globalização, do que uma constatação empírica, uma vez que a globalização da economia mostrou-se mais como perversidade, dada as altas taxas de desemprego desencadeadas, a pobreza e a

decadência das classes médias verificadas posteriormente. De fato, as promessas difundidas pelas principais potências ocidentais após a derrocada do bloco comunista mostraram-se insustentáveis em pouco menos de uma década. A ideia de uma aldeia global foi logo posta abaixo com os conflitos e as guerras emergentes como a Guerra na Iugoslávia e a Guerra do Golfo. As dimensões espaciais e temporais contraídas, seja por meio da revolução digital e pelo crescimento dos meios de transportes, assim como a noção de cidadão do mundo, mostraram seu caráter seletivo, já que a mobilidade e a cidadania global foram privilégios apenas de profissionais qualificados, consumidores solventes e para as trocas mercantis, dadas as exigências cada vez maiores para concessão de vistos aos pobres do terceiro mundo e a “caça” aos imigrantes em situação ilegal, além da militarização das fronteiras nos países desenvolvidos.

Se o período posterior à queda do Muro de Berlim foi marcado pela queda das barreiras nacionais, pela ideologia do livre mercado, pela integração econômica do planeta, pela liberdade irrestrita do mercado e do consumo, no espaço urbano as barreiras e os muros cresceram de forma nunca antes vista. Um dos fenômenos mais marcantes na década de 90 do século XX, tanto nas principais potências ocidentais como nos países ideologicamente denominados “em desenvolvimento”, foi a emergência e a proliferação das *gated communities* (nos Estados Unidos e na Europa) e dos condomínios residenciais fechados (no Brasil, na Argentina), seguidos do esvaziamento e da privatização dos espaços públicos de uso coletivo tradicionais e da ascensão de shoppings, parques temáticos, e outra série de espaços privados de uso comum. No ensaio intitulado *A cidade dos ricos e a cidade dos pobres*, o urbanista italiano Bernardo Secchi (2013, p.36 e 37) afirmou que:

Não existem estimativas gerais – e tal fato não deve parecer estranho – de quantas pessoas vivem nas *gated communities*. Edward Blakely e Mary Gail Snyder em 1996 estimavam em cerca de dez milhões os cidadãos norte-americanos que viviam em vinte mil *gated communities*. Em 2001 Thomaz Sanchez e Robert Lang, com uma estimativa mais acurada, indicavam em quase sete milhões de famílias (cerca de 5,9% das famílias norte-americanas) que viviam em comunidades circundadas por muros e em outros quatro milhões aquelas que viviam em comunidades com diversos tipos de controle de acesso. No total, em 2001, ao menos dezessete milhões de pessoas vivia, nos Estados Unidos, dentro de *gated communities*.

O modo de produção e o processo civilizatório desenvolvido no final do século XX produzem uma urbanização que tem como elementos valorativos significativos a segurança, a proteção, a distinção e a separação da cidade. Não se trata apenas de uma urbanização que cinde a cidade em enclaves, que desestrutura a sociedade gerando espaços segregados, mas, sobretudo, a urbanização dos *gated communities* é uma política espacial que redesenha o sentido da cidade moderna e da democracia. Enquanto produção de residências, condomínios, sistemas de controle e vigilância, empresas privadas de segurança, as *gated communities* são parte de um gigantesco conjunto de indústrias da construção civil, engenharias e tecnologias que realizam enormes ganhos financeiros. Contudo, tal processo de extração de mais-valor está profundamente vinculado com o processo civilizatório que tem como princípios o indivíduo autônomo e competitivo, cuja performance vitoriosa nas relações sociais legitima o direito de se autodefender, isolar-se dos perigos existentes na sociedade e no mundo. A retórica da segurança e a política do medo foram amplamente vitoriosas e proporcionaram dispositivos sociais e políticos que modificaram o sentido da cidade moderna.

Segundo Blakely & Snyder (1997), a insegurança econômica e social nos Estados Unidos após os anos 80 do século XX tiveram como contrapartida o aumento do medo do crime e dos criminosos. Dessa forma, houve a difusão da necessidade de um tipo de segurança apoiada na ideia de fortificação dos espaços. Grades, cercas, guarda privada e ferramentas de controle começaram a ser cada vez mais usados para restringir ou delimitar o acesso aos espaços residenciais, comerciais e públicos. Desse movimento mais geral de fortificação surgiram as *gated communities*<sup>3</sup>, possuindo em 1997, segundo os autores, 3 milhões de unidades, distribuídas em 20 mil empreendimentos:

*We estimate in 1997 that there are as many as 20,000 gated communities, with more than 3 million units. They are increasing rapidly in number, in all regions and price classes. A leading national real state developer estimates that eight out of every ten new urban projects are gated. (BLAKEY&SNYDER, 1997, p. 7)*

---

<sup>3</sup> Segundo Blakely&Snyder (1997) “*gated communities are residential areas with restricted access in which normally public spaces are privatized. They are security developments with designated perimeters, usually walls or fences, and controlled entrances that are intended to prevent penetration by nonresidents. They include new developments and older areas retrofitted with gates and fences, and they are found from the inner cities to the exurbs and from the richest neighborhoods to the poorest.*” (p. 2)

Bauman (2009) aponta como na Europa, um dos continentes nos quais a vida pessoal e coletiva alcançou níveis de segurança jamais existentes em outras civilizações e tempos históricos, a partir do final do século XX, a sensação de medo e a busca obsessiva pela segurança aumentaram de forma avassaladora nos mais diversos espaços sociais. Não se trata apenas de um paradoxo, mas de uma contradição objetiva que expressa o espírito de um tempo histórico, no qual, o medo e a insegurança, componentes inseparáveis da condição humana de se viver em uma sociedade aberta como a moderna, não estão mais protegidos e controlados pelos agentes históricos da “modernidade sólida” como o Estado, os sindicatos, os partido e as associações coletivas. É possível dizer que com o enfraquecimento do Estado de bem estar social Europeu, e conseqüentemente, das referidas proteções, ambos passaram a ser cada vez mais uma responsabilidade individual, que deve ser administrada pelo próprio indivíduo. As sensações difusas de insegurança e mal-estar, que se tornam cada vez mais permanentes na vida pessoal, são canalizadas para determinadas categorias sociais, ou, para usar a expressão do autor, para os novos bodes expiatórios socialmente construídos, estigmatizados e criminalizados, como os imigrantes, os desempregados, os sem-teto, os drogados. Diante disso, aumentam os espaços fechados ou vetados nas mais diversas cidades do mundo, cuja intenção é “claramente dividir, segregar, excluir, e não criar pontes, convivências agradáveis e locais de encontro, facilitar as comunicações e reunir os habitantes da cidade” (BAUMAN,, 2009, p.42), como as *gated communities*. Para o autor, esses espaços representam uma nova forma de ordenamento social, dentro do qual existe uma difusa “mixofobia”, a sensação de medo e insegurança sentida pela presença de uma figura social estigmatizada ou marginalizada como sendo perigosa e ameaçadora.

Davis (2006), ao se debruçar sobre as consequências urbano-espaciais oriundas da política neoliberal emergente nos anos 70 do século XX, constata que, concomitantemente ao processo de urbanização nos “países subdesenvolvidos - principalmente através do fenômeno da favelização, em que os pobres são arremessados para as periferias, gerando uma urbanização irregular através da invasão de terrenos com total ausência de infraestrutura básica de serviços, ou se mantêm nos centros abandonados da cidade – a classe média/alta tem se refugiado cada vez mais no que ele denomina “*Off worlds*”. Esses “mundos de fora”, segundo

Davis (2006), são constituídos por subúrbios, enclaves, condomínios residenciais e cidades periféricas temáticas, todos fechados e destinados a uma elite desenraizada do Terceiro Mundo e desentranhadas de suas próprias paisagens sociais, mas integradas à *cibercaifórnia* da globalização. Para Davis (2006) os 'Off worlds' assinalam um processo novo de segregação e fragmentação urbana:

É importante perceber que estamos lidando aqui com uma reorganização fundamental do espaço metropolitano, que envolve uma diminuição drástica das intersecções entre a vida dos ricos e a dos pobres, que transcende a segregação social e a fragmentação urbana tradicionais. (p. 124)

No Brasil, já no ano de 2002, a Revista Veja publicou uma edição dedicada ao fenômeno dos condomínios fechados existentes no Estado de São Paulo (ZAKABI; SABOIA, 2014). Segundo as informações expostas na revista, 300 condomínios horizontais fechados existiam no entorno paulistano, abrigando a quantia de um milhão de brasileiros, o dobro do número de pessoas registradas no ano de 1997. E, caso fossem considerados os empreendimentos localizados dentro da cidade, o número alcançava quatro milhões de pessoas. Logo, um décimo da classe média brasileira, segundo os dados do IBGE da época, vivia atrás dos muros em condomínios dentro ou fora das cidades. A reportagem ainda ressaltava que o perfil dos moradores desses empreendimentos era composto por famílias cuja idade média do casal variava de 35 a 45 anos, com dois ou três filhos menores de 15 anos, que iam de executivos, profissionais liberais e comerciantes com renda mensal entre 7 mil e 15 mil reais. Dentre as motivações responsáveis pela migração dessas famílias para essa nova forma de morar estava o desejo de escapar do "sufoco" urbano (barulho, tráfego intenso de veículos), a expulsão das classes médias das áreas centrais (seja pelo comércio, seja pelas edificações de alto custo, seja pela elevação do custo do vida nessas áreas), o aumento da criminalidade e da violência urbana, a possibilidade de comprar um lote maior por um preço menor (além de taxas de condomínios e impostos municipais menores), a possibilidade de acompanhar a construção da casa (de ordenar o espaço para o lazer familiar), a possibilidade de morar em um bairro economicamente homogêneo similar à casa sem muros dos subúrbios americanos (do jeito que se via nos filmes) e, enfim, a possibilidade de maior qualidade de vida por um preço menor do que o encontrado nas grandes cidades.

**Figura 1** - Capa Revista Veja, 2002: viver em condomínio



**Fonte:** Veja on-line (2002). [<http://veja.abril.com.br/150502/sumario.html>]

A reportagem expunha que a mudança, além das vantagens apontadas acima, segundo a revista, também possuía problemas. Entre eles foram citados: a dependência do automóvel (os gastos com combustível, pedágios e manutenção do veículo), a distância entre a casa e o trabalho e a escola dos filhos, os supermercados, o cinema, o teatro e os restaurantes. Contudo, não eram problemas que não pudessem ser superados com uma infraestrutura rodoviária eficiente, ou com a migração de empresas de serviços e de alta tecnologia para o entorno das cidades, e com isso a consequente migração dos serviços, como supermercados, bares, farmácias, padarias e restaurantes necessários a essa camada da população. A revista, inclusive, apontava que as obras de infraestrutura rodoviárias já haviam sido iniciadas, como por exemplo, o prolongamento da Rodovia dos Bandeirantes ligando São Paulo à Campinas. Ela também apontava o caso do conjunto Alphaville como o exemplo mais perfeito da junção entre empresas de serviços e tecnologia, construção residencial em regime de condomínio fechado e total infraestrutura de serviços, o que sugeria que o modelo era totalmente viável e sinônimo de sucesso econômico, projeto de urbanização e bem-estar pessoal e familiar.

A revista também trazia uma entrevista com o americano Joel Garreau, autor do livro *Edge City: life on the new frontier*, em uma clara intenção de equiparar o fenômeno brasileiro, intitulado pela revista de suburbanização, ao fenômeno norte-americano das *edge cities*. Buscava-se com isso mostrar os benefícios e vantagens

do modelo americano como solução para os problemas urbanos do Brasil, e, conseqüentemente, porém de forma mais sutil, legitimar uma estratégia de crescimento urbano via bairros planejados dispersos e coordenados pela iniciativa privada, cujo pioneiro no Brasil foi o projeto de Alphaville em Barueri.

Segundo Caldeira, (2000) os condomínios residenciais não são algo novo na vida urbana paulista. Ao contrário, eles existem e fazem parte das formas habitacionais em São Paulo desde 1928 com os cortiços. Estes, segundo a autora, foram os primeiros residenciais coletivos presentes na capital paulista. Posteriormente, nos anos 70, a forma condominial foi novamente utilizada nos apartamentos construídos para a classe média. Se, como aponta a autora, os condomínios residências não são novidades na vida urbana, os condomínios residências fechados construídos nos anos 80 e 90 trazem diferenças significativas e novas, que implicam na necessidade da investigação das ciências humanas para compreender seus sentidos e significados sociais.

Dentre essas diferenças, de acordo com Caldeira (2000), podemos citar a alteração na localização desses empreendimentos, construídos nos anos 80, em relação aos anteriores. Os apartamentos construídos anteriormente em regime condominial eram localizados nas áreas centrais da capital paulista, já os novos localizavam-se cada vez mais em áreas distantes do centro. Os anteriores eram abertos à cidade, e, dessa forma, integravam a rede urbana. Já os posteriores possuíam a particularidade de serem murados e com acesso privativo ao seu interior. Aqueles eram prioritariamente prédios de apartamentos, enquanto esses eram compostos por conjuntos de edifícios verticais ou por um conjunto de casas horizontais com grandes áreas e equipamentos de uso coletivo em municípios da região metropolitana, já que eles demandavam terrenos com grandes dimensões, já escassos na capital.

A partir das mudanças acima descritas, iniciava-se no Brasil, e principalmente na capital paulista, o surgimento de um novo modelo de segregação espacial, operada pelo que a autora denomina de enclaves fortificados. Os enclaves englobam os condomínios residenciais fechados, surgidos no final da década de 70 do século XX, mas também outras modalidades do espaço urbano, como *shoppings*, parques temáticos, condomínios de escritórios, etc. Contudo, um elemento é comum a todos eles: a construção de barreiras físicas bem delimitadas e acesso controlado. Segundo a definição de Caldeira (2000):



Trata-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional da rua para os pobres, os “marginalizados” e os sem-teto. [...] Em cidades fragmentadas por enclaves fortificados, é difícil manter os princípios de acessibilidade e livre circulação, que estão entre os valores mais importantes das cidades modernas (p.211).

Seguindo a proliferação dos condomínios residenciais fechados na capital paulista, as cidades do interior também começaram a receber esse tipo de empreendimento já no final dos anos 70 do século XX. A maioria das cidades médias do interior<sup>4</sup> do estado de São Paulo havia iniciado nos anos 60 um processo vertiginoso de verticalização<sup>5</sup>, principalmente nas áreas centrais das cidades, assim como ocorrera na capital paulista. Em seguida, com a saturação das áreas centrais<sup>6</sup>, e algumas crises no setor da construção civil<sup>7</sup> ligados aos empreendimentos verticais, surge espaço comercial para novas formas de empreendimentos destinados as classes médias e altas. Concomitante ao declínio dos prédios de apartamentos residenciais destinados as classes médias e altas, e a saturação das áreas centrais, surge o padrão do condomínio residencial horizontal em áreas periféricas das cidades como alternativa aos empreendimentos anteriores.

Inicialmente, os condomínios residenciais fechados implantados nas cidades do interior do estado, em meados dos anos 70 e início dos anos 80, foram construídos sob a iniciativa individual de empresários ou líderes das elites locais. Poucos foram os casos de empreendimentos construídos por grandes incorporadoras imobiliárias. E esses empreendimentos confundiam-se com as recém formadas chácaras de recreio, caracterizadas como um loteamento residencial, localizadas em áreas rurais, porém próximas às cidades, e com lotes de grandes dimensões (em torno de cinco mil metros quadrados), destinadas, principalmente, ao

---

<sup>4</sup> Temos em vista aqui, principalmente, as cidades de São Carlos, Marília, Presidente Prudente e São José do Rio Preto.

<sup>5</sup> Sobre o processo de verticalização na cidade de São Carlos ver Geraldi (2005).

<sup>6</sup> Lima (2007) atribui às diretrizes do Segundo Plano Diretor da Cidade de São Carlos, implantado em 1970, que aumentou as taxas de ocupação das áreas centrais da cidade, como o responsável pelo adensamento da região e sua posterior saturação.

<sup>7</sup> Segundo Barroso (2010), a falência do Grupo Encol, em 1997, uma das maiores construtoras de imóveis residenciais do país, abalou a confiança dos consumidores de residências em prédios de apartamentos. Em São José do Rio Preto, o desabamento do Edifício Itália, em 1997, foi paradigmático para tal processo de decadência e desconfiança em relação aos empreendimentos verticais, e a conseqüente migração dos consumidores para outros padrões residenciais.

lazer e ao descanso nos finais de semana. Nesse primeiro momento, os condomínios horizontais fechados possuíam poucas características em comum com os empreendimentos hoje realizados. Foi só no final dos anos 80 e início dos anos 90 que esses empreendimentos começaram a adquirir as feições atuais, e principalmente, começaram a se tornar a primeira residência de seus moradores. Tal tipo de empreendimento adquiriu uma feição mais padronizada, uma vez que já havia grandes incorporadoras que atuavam no setor em diferentes municípios, imprimindo aos projetos uma identidade paisagística própria.

Em São José do Rio Preto, o primeiro empreendimento do tipo condomínio residencial fechado foi implantado em 1974, sob a iniciativa do médico psiquiatra vindo de São Paulo Marden Ivan Negrão, com o nome de *bourgainville* (RODRIGUES, 2006, p. 43). Composto por trinta e quatro lotes, com área média de 1.458,62 metros quadrados, sistema de lazer e sistema viário, em regime de loteamento aberto, sendo fechado posteriormente. A esse empreendimento seguiram-se mais quatro até os anos 90, e em 2007 a cidade de São José do Rio Preto já possuía 48 empreendimentos do tipo enclave residencial, entre condomínios e loteamentos fechados.

Em Marília, o primeiro empreendimento do tipo condomínio residencial fechado foi implantado em 1977, com o nome “Sítios de Recreio Santa Gertrudes”. Posteriormente, na década de 80, o número de lançamentos desse tipo de empreendimento não foi muito significativo. Foi somente nas décadas de 90, e principalmente nos anos 2000, que a cidade teve um *boom* de enclaves residenciais fechados. Até 2008 a cidade possuía 14 empreendimentos de grande porte desse tipo (DAL POZZO, 2011).

Segundo Sobarzo Miño (1999), o Jardim Morumbi foi o primeiro condomínio residencial construído em Presidente Prudente, em 1974, pela empresa imobiliária PROVENDA (Promotora Independente de Vendas S.A.), com sede em São Paulo. Nos anos que se seguiram, o número desse tipo de empreendimento foi aumentando de forma substancial. Em 2006 já haviam 13 condomínios residenciais fechados fazendo parte da paisagem urbana prudentina (DAL POZZO, 2008).

No começo de 2013, o jornal Folha de São Paulo trouxe uma seção dedicada aos condomínios horizontais em seu caderno de classificados (CONDOMÍNIOS..., 2014), buscando fazer um balanço, apontar tendências e indicar os melhores investimentos desse tipo de empreendimento no Estado de São Paulo. A matéria

partia da capital paulista e ia até um raio de mais de 200 km dessa, dividida em cinco partes: Km 0, Capital/Grande São Paulo, até 100 km, até 200 km, + de 200 km, e trazia dados referentes de cada uma dessas regiões do Estado. Primeiramente, a reportagem apontava que em 2012 havia sido registrado um aumento de 27% no número de loteamentos aprovados pelo Graprohab em relação a 2011. Havia sido aprovados 487 empreendimentos tipo condomínios horizontais e loteamentos fechados no Estado, num total de 126.459 mil lotes. Se, como apontava a reportagem, esses loteamentos saíssem do papel e fossem construídos em 2013, seriam mais de 340 novos lotes em espaços fechados colocados à venda por dia no Estado. Considerando que o número médio de uma família no Brasil, em 2010, era de 3 pessoas (FAMÍLIAS..., 2014), e supondo que cada lote fosse vendido e ocupado por essa mesma família, em 2013 haveria, aproximadamente, 380 mil pessoas a mais habitando espaços residenciais fechados. Seria quase a população de Piracicaba<sup>8</sup> residindo em enclaves em um único ano.

Na capital paulista a reportagem apontava que 80% dos lançamentos horizontais estavam situados na zona leste, destinados a um público de médio padrão. Os projetos de alto padrão estavam situados na zona sul, sendo lançadas, no ano de 2012, 748 casas em 74 empreendimentos. Com a valorização e a escassez dos terrenos na capital, a maioria dos condomínios horizontais estavam sendo lançados em um raio de 100 quilômetros, na região compreendida como macrometrópole paulista, que abrange a região metropolitana de São Paulo, Campinas, Baixada Santista, Vale do Paraíba e litoral norte, além de Sorocaba, Jundiaí e Piracicaba. Entre essas cidades, as que mais tiveram o maior número de loteamentos aprovados em 2012 foram São José dos Campos (com 2.637 lotes em quatro empreendimentos), Jundiaí (com 1.517 lotes em cinco empreendimentos) e Sorocaba (com 1.375 em três projetos).

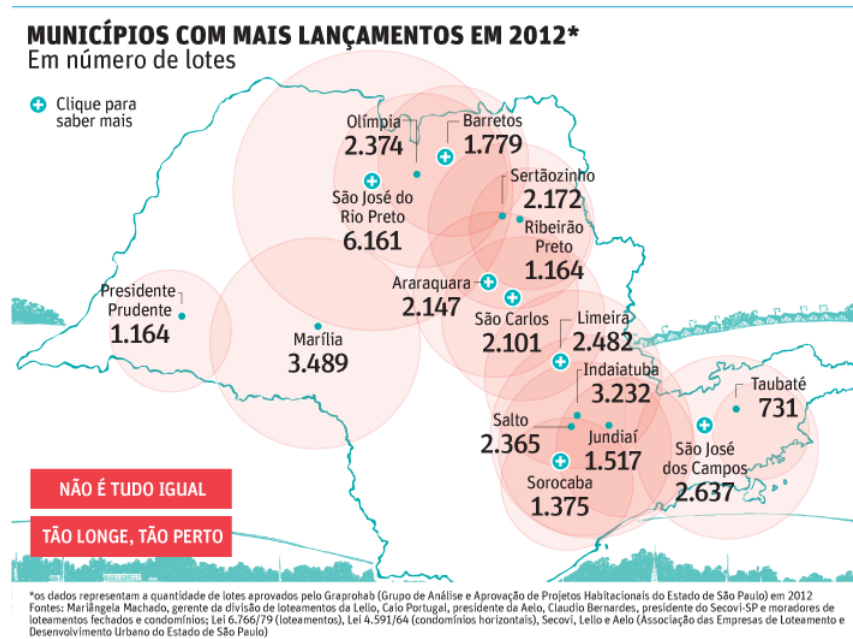
Mas a grande novidade trazida e enfatizada pela publicação era o *boom* de ofertas desse tipo de empreendimento nas cidades médias do interior paulista, mais especificamente no noroeste paulista. Cidades como São José do Rio Preto e Marília lideravam as iniciativas em loteamentos e condomínios fechados no Estado. Só em 2012, a cidade de São José do Rio Preto, localizada a 438 km de São Paulo, segundo dados do Graprohab, recebeu a aprovação para 6.161 lotes, divididos em

---

<sup>8</sup> Segundo o IBGE a população estimada de Piracicaba em 2013 era de 385.287 mil habitantes.

13 grandes empreendimentos. Já Marília, localizada a 435 km da capital, aprovou 3.498 mil novos terrenos, em seis iniciativas.

**Figura 2-** Número de lotes aprovados em condomínios e loteamentos fechados no Estado de São Paulo em 2012



**Fonte:** Jornal Folha de São Paulo on-line (2013).

[<http://classificados.folha.uol.com.br/infograficos/2013/04/01-municipios-com-mais-lancamentos-em-2012.shtml>]

A investigação sociológica do fenômeno da fortificação dos empreendimentos imobiliários abrange um complexo quadro de questões sociais presentes na sociedade contemporânea, desde a difusa sensação de medo e insegurança até a autocriação dos agentes econômicos de espaços privados. É um fenômeno que revela as profundas mudanças ocorridas nas últimas décadas do século XX, e ainda em pleno desenvolvimento nas primeiras décadas do século XXI, na economia, na política e na cultura. Como fenômeno social expressa também as mudanças ocorridas nas formas de vida e nas interações sociais, nos valores e nas concepções de mundo. No limite, não se trata somente de novos desenhos e formas que o espaço social passa a possuir, mas, sobretudo, de como o espaço público está sendo avaliado e compreendido pelos indivíduos e coletividades. Logo, o fenômeno da fortificação parece estar ligado às dinâmicas não apenas locais e regionais, mas àquelas que ultrapassam os limites do território nacional e que estão formando o espaço global. Acreditamos que o fenômeno da fortificação ou o retorno

dos muros está intimamente ligado ao processo denominado, de forma genérica, de globalização e das suas consequências no espaço urbano.

### 3. A GLOBALIZAÇÃO ECONÔMICA E AS TRANSFORMAÇÕES DO ESPAÇO URBANO

Nos anos 90 do século XX foi notória a presença de uma nova modalidade construtiva no espaço urbano das mais diversas metrópoles do mundo. Referimo-nos aos condomínios residenciais horizontais fechados. O que já aparecia como tendência nos anos 80 do mesmo século se concretiza e se prolifera rapidamente, abarcando também cidades menores, como no caso do Brasil. Dessa forma, em 2012, o número de lotes disponíveis em sistema de condomínios residenciais horizontais fechados nas cidades médias do interior paulista ultrapassou o número desses mesmos produtos imobiliários na capital paulista, conforme exposto na primeira parte do trabalho.

Porém, os empreendimentos desse tipo não podem ser encarados como um fenômeno isolado de mudanças mais amplas ocorridas no espaço urbano, pelo menos, nas últimas quatro décadas. Embora o estudo acerca dos condomínios horizontais fechados tenha aumentado muito nos últimos anos, esses não podem ser encarados de forma apartada de outros estudos concernentes as mudanças ocorridas em âmbitos sociais mais gerais e de categorias mais amplas que buscam dar conta das modificações do espaço urbano.

Sendo assim, os condomínios residenciais fechados, objeto de nosso estudo, fazem parte de um processo mais amplo de fortificação do espaço urbano (CALDEIRA, 2000), que inclui maior *separação* e *isolamento* de algumas classes sociais do resto do tecido urbano; *controle*, através de modernas tecnologias de segurança; *privatização* de espaços outrora públicos; e, conseqüentemente, a *fragmentação* do espaço urbano. Cada vez mais, as cidades tendem a se aparecer uma colcha de retalhos (REIS, 2006).

Boa parte dessas transformações pode ser explicada pelo fenômeno, genericamente entendido, da globalização. Como bem nos alerta Zolo (2006), o termo globalização tornou-se, no último quartel do século XX, um conceito generalíssimo, capaz de abranger processos muitos complexos e âmbitos sociais muito diferenciados, como a economia, os meios de comunicação social, a política interior e internacional, a ecologia, o direito, as estratégias militares. Como categoria explicativa generalíssima, uma espécie de novo paradigma do mundo contemporâneo, o conceito tem trazido consigo o risco de uma inflação linguística e

de uma crescente polissemia conceitual, além de posições políticas e doutrinárias, o que pode gerar mais confusão do que esclarecimento acerca de processos e relações sociais. Dessa forma, longe de querer esgotar o conceito, buscamos estabelecer conexões de sentido entre o fenômeno da globalização econômica e política, principalmente, com as mudanças ocorridas no espaço urbano que possibilitaram a emergência e a legitimação dos condomínios residenciais horizontais.

Como observa Santos (2005), a globalização atual está apoiada em uma base técnica, desenvolvida, principalmente, durante a Segunda Guerra Mundial. O desenvolvimento de novas tecnologias da informação, como a internet e a comunicação via satélite, por exemplo, desenvolvidas para o uso militar, findada a guerra, possibilitou uma maior integração do planeta através da comunicação instantânea em níveis antes desconhecidos. Também permitiu a superação das distâncias através das redes de fibra ótica marítimas, capazes de transportar as informações com rapidez e qualidade. A partir dessa base tecnológica, o capitalismo pode tornar-se cada vez mais internacionalizado. Na análise filosófica de Danilo Zolo (2006), na economia globalizada os fatores de produção apresentam uma taxa de interdependência, de integração e de abertura que não tem precedentes na história da humanidade. A concentração de força econômica e política nos grandes atores sociais permitiu que os mais diversos espaços fossem abarcados e colonizados, transformados em valor ou em meio para obtenção de mais valor e, conseqüentemente, de mais poder. No livro *Declínio Global. A fome, o patíbulo e a guerra* Zolo (2010) sintetiza o fenômeno da globalização como um processo social inaudito que transforma radicalmente o senso da realidade:

Mesmo nas democracias do Estado de bem-estar atualmente reinam sobre muitos – certamente não para todos – a insegurança e o medo. Mesmo no Ocidente a globalização corrói as estruturas de proteção e de solidariedade social, expondo a vida dos sujeitos mais fracos aos riscos de um mundo dominado pela competição implacável, pela repressão policial, pela tortura, pela marginalização racista dos “diversos”, pela violação dos direitos humanos. De uma maré crescente de solidão e frustração emerge uma ilimitada reivindicação de proteção e uma febril exigência de segurança e incolumidade que se apodera dos cidadãos indiferentemente de suas posições sociais, dos seus níveis culturais e das suas crenças religiosas. (p.11)

A importância da análise sociológica do sentido e dos efeitos da livre mobilidade das forças sociais nacionais, transnacionais e globais nos espaços locais, regionais, nacionais e globais também foi destacada por Saskia Sassen (1998) em seus estudos acerca da mobilidade espacial do capital:

a **localização dos espaços transnacionais em territórios nacionais** define a atual fase da economia mundial. Esta nova configuração cada vez mais vem sendo denominada economia global, para distingui-la de formações anteriores, tais como os antigos impérios coloniais ou o sistema econômico internacional do período que se seguiu à Segunda Guerra Mundial, nos quais os governos desempenharam fundamental papel regulamentador no comércio internacional, nos investimentos e nos mercados financeiros (p. 12, *grifos nossos*).

Porém, como aponta Milton Santos (1998; 2005), se a globalização econômica pressupõe integração e mobilidade – dos capitais, dos mercados, das finanças, da produção, etc. – no território nacional esse processo implica fragmentação e radical reedificação de sentido. Segundo o autor, a globalização econômica pressupõe a formação de uma rede global, que incide sobre o território nacional de forma vertical, uma vez que sua lógica de funcionamento atende a fatores exógenos, subvertendo o meio em que está situado. Simultaneamente as redes e aos seus pontos verticais, há no território o que o autor denomina de horizontalidades, constituídas por espaços que atendem a fatores endógenos ao seu próprio meio e que tendem a se enfraquecer com a presença das verticalidades, pois a construção dos espaços de fluidez necessários aos atores hegemônicos da economia globalizada são governados pelas metas e destinos específicos de cada empresa transnacional, e não mais por atores nacionais, o que acarreta distorções, fragmentações, exclusões, perda de solidariedade, esquizofrenia e alienação territorial.

Os territórios tendem a uma **compartimentação** generalizada, onde se associam e se chocam o movimento geral da sociedade planetária e o movimento particular de cada fração, regional ou local, da sociedade nacional. Esses movimentos são paralelos a um processo de **fragmentação** que rouba às coletividades o comando do seu destino, enquanto os novos atores também não dispõem de instrumentos de regulação que interessem à sociedade em seu conjunto. [...] (SANTOS, 2005, p. 80, *grifos nossos*).

Saskia Sassen ressalta que os discursos acerca da globalização têm focado a hipermobilidade do capital, o poder das empresas transnacionais, e com isso



sugerem que estamos vivenciando a anulação do lugar e da distância. Contudo, esse discurso tem neutralizado e impedido uma maior compreensão sobre a natureza social deste processo. Como aponta Sassen (1998), a dispersão territorial facilitada pelos avanços nas telecomunicações gerou, em contrapartida, a concentração das atividades de comando em certas cidades, que a autora denomina de lugares estratégicos para os setores líderes da economia, ou cidades globais. Nessas cidades globais predominam os serviços que tornam possível a economia corporativa avançada, e elas demandam uma vasta rede de infraestrutura tecnológica. São exemplos de cidades globais: Nova York, Londres, Tóquio, Paris, Frankfurt, Zurique, Amsterdã, Sydney, Hong Kong, São Paulo e Cidade do México. Nos estudos de Sassen, a grande novidade é que as cidades globais estão conectadas por um sistema urbano transnacional, e não mais pelas regiões, que respondiam aos imperativos nacionais. Dessa forma, criam-se outros arranjos e novos desafios aos sistemas urbanos e as cidades após os anos 80 do século XX.

Cidades tradicionalmente importantes orientadas para a produção industrial, por exemplo, começam a atravessar um período de decadência<sup>9</sup> com a fuga de algumas indústrias e a falência de outras, acompanhadas de uma diminuição demográfica. Outras cidades, em contrapartida, conhecem um crescimento vertiginoso das indústrias e de setores dinâmicos da economia e da população. O sistema urbano anteriormente estabelecido começa a se modificar e a operar abalos em quase todas as cidades do mundo, o que implica profundas mudanças em vários níveis. Logo, a globalização gera a criação de uma nova desigualdade interurbana, orientada por uma dinâmica transnacional, ao invés da nacional, acompanhada de um vasto território que se torna cada vez mais periférico e cada vez mais excluído dos grandes processos econômicos que alimentam o crescimento econômico na nova economia global.

As zonas de produção, os centros de turismo e os grandes centros comerciais e financeiros constituem três tipos de locais para a implantação dos processos globais. [...] A implantação dos processos

---

<sup>9</sup> Um dos casos mais emblemáticos do processo citado é o da cidade de Detroit, nos Estados Unidos. A cidade foi o berço da indústria automobilística americana na primeira metade do século XX, e a quarta maior cidade dos Estados Unidos. Porém, com a reestruturação econômica, na segunda metade daquele século, houve a fuga do setor para outros estados e países, ocasionando perda de população e de recursos financeiros. Em 2013, segundo Freitas (2014), a cidade decretou falência, e desde então vem procurando meios para sair da crise. Atualmente, Detroit possui uma população de 700 mil habitantes, número bem inferior ao da década de 70, que era de 1,8 milhões.

globais parece ter contribuído para aumentar a separação ou desarticulação entre as cidades e setores existentes nessas cidades que se articulam com a economia global e setores em que isso não ocorre. Trata-se de uma **nova espécie de desigualdade interurbana**. A nova desigualdade se diferencia das formas de desigualdade há muito presentes nas cidades e nos sistemas urbanos nacionais devido ao fato de **resultar da implantação de uma dinâmica global**, seja ela a internacionalização da produção e das finanças ou o turismo internacional (SASSEN, 1998, p. 56, grifos nossos)

Bauman (1999; 2009) ressalta que a mobilidade das finanças, do comércio, da informação e das pessoas, por um lado, pode ser experimentada como liberdade, mas, por outro lado, representa a decadência da importância do lugar. Isso porque, a libertação do espaço vivenciada por algumas camadas sociais e empresas transnacionais significa libertar-se das responsabilidades com o local. Essas responsabilidades dizem respeito tanto aos deveres morais e políticos das elites com o seu entorno, quanto aos impostos e taxas fiscais que as empresas pagavam as localidades onde se instalavam. A nova mobilidade da qual fala Bauman, significou a perda desses dois tipos de responsabilidades antes conferidos aos lugares, o que implica na impossibilidade de domesticação e de apropriação da localidade por amplas camadas sociais, chamadas pelo autor de “condenados a localidade”, já que não podem libertar-se do lugar e o discurso da mobilidade da “nova era global” não faz o menor sentido.

Dessa forma, dada a assimetria de poder e de mobilidade conferidas aos diferentes atores sociais da globalização econômica, as cidades acumulam os problemas causados pela globalização, embora possuam poucas formas de enfrentá-los. Os cidadãos e os seus governantes se deparam com o desafio de encontrar soluções locais para contradições globais, o que torna as cidades “campos de batalhas” entre poderes globais e locais, já que os dois níveis devem se articular para encontrar soluções satisfatórias.

As cidades contemporâneas são os campos de batalha nos quais os poderes **globais** e os sentidos e identidades tenazmente **locais** se encontram, se confrontam e lutam, tentando chegar a uma solução satisfatória ou pelo menos aceitável para esse conflito [...] É esse confronto geral, e não algum fator particular, que aciona e orienta a dinâmica da cidade na modernidade líquida – de todas as cidades, sem sombra de dúvida, embora não de todas elas no mesmo grau. (BAUMAN, 2009, p. 35, *grifos do autor*)

A consciência de que as cidades estavam passando por um profundo processo de mudança deu-se já nos 70 e 80. Com a dispersão industrial e a crescente mobilidade do capital, surge o que alguns autores chamam de urbanização dispersa, ou de espraiamento das cidades.

As investigações sociológicas efetuadas por Giandomenico Amendola (2000) acerca das dinâmicas sociais nos anos 80 do século XX apontam para as limitações das teorias sociais que afirmavam o fim das cidades e que tiveram uma grande ressonância. As cidades de outrora, marcadas pela presença das indústrias, cediam lugar aos serviços; o centro tradicional, bem delimitado, parecia dissolver-se em diversos outros centros nas periferias; os subúrbios estendiam-se para as áreas rurais formando grandes vazios urbanos e tornando impossível uma delimitação clara entre o campo e a cidade; a população urbana diminuía, e a cidade de outrora, com crescimento populacional vertiginoso, parecia fazer parte do passado. Muitos foram os teóricos que decretaram a morte das cidades nesse período, mas, o que parecia ser a morte da cidade, segundo o autor, logo se transformou na consciência de que a cidade tradicional estava passando por profundas transformações e que os instrumentos analíticos e descritivos tradicionais tornavam-se cada vez mais insuficientes para dar conta da nova realidade urbana.

Para Amendola (2000), o termo cidade pós-moderna foi cunhado e amplamente utilizado desde então para expressar essa nova realidade, e buscava dar conta da indefinição das cidades atuais, em contraste com a cidade de outrora, com características bem definidas:

No momento de sua crise mais intensa, a cidade parece ter encontrado novamente a antiga capacidade de reinventar-se e renascer. Muitos definem esta nova realidade urbana em formação como a **cidade pós-moderna**, não por convicções mas porque, provavelmente, não há melhor meio para descrever uma **situação muito fluída e incerta** que recorrer ao contraste com um passado bem conhecido e definido. (p. 21, grifos nossos)

Soja (1998), ao estudar a cidade de Los Angeles, chama a atenção para as transformações ocorridas no espaço urbano e a necessidade de se repensar as categorias clássicas da análise urbana, tendo em vista que o desenvolvimento metropolitano já não era mais o mesmo. O que parecia ser um intenso processo de

suburbanização começou a ser pensado como a transformação da cidade tradicional, e a constituição da cidade pós-moderna.

As dinâmicas do desenvolvimento metropolitano já não são, hoje, tão decididamente **monocêntricas**, tão determinadas por um modelo singularmente polarizado de forças centrífugas e centrípetas, por um padrão de crescimento urbano que gira em torno do centro definitivo da cidade. A nova metrópole é crescentemente “descentralizada” e cada vez mais um **mosaico** de desenvolvimento geograficamente desigual sobreposto às lentas concentricidades e cunhas setoriais da clássica cidade capitalista industrial. A mistura das novas e velhas formas (visto que as velhas certamente não desapareceram) está hoje desafiando nossas definições convencionais de urbano, suburbano, exurbano e rural, obrigando-nos a repensar as premissas básicas da teoria e da análise urbana. (SOJA, 1998, p. 154, *grifos nossos*)

No Brasil, um dos primeiros autores a perceber esse processo de dispersão metropolitana foi Santos (2008), pois “paralelamente ao crescimento cumulativo das maiores cidades do país, estaria havendo um fenômeno de desmetropolização, definida como a repartição, com outros grandes núcleos, de novos contingentes de população urbana (p. 91)”. Santos observou que a partir dos anos 90, a taxa demográfica da capital paulista continuava crescendo, embora em ritmo e número muito menor a verificada em cidades menores do estado. Dessa forma, conclui que estaria ocorrendo a expansão da metrópole, e não a sua decadência, e que só superficialmente a dialética metropolização e desmetropolização eram processos antagônicos. O que Santos colocava em questão era que a dispersão industrial, que vinha ocorrendo desde os anos 70, através de estímulos governamentais<sup>10</sup>, a partir de grandes eixos rodoviários<sup>11</sup>, estava levando a um processo de dispersão populacional, ou seja, as cidades médias começavam a receber grandes números de contingentes populacionais e iriam requerer cada vez mais uma mão de obra qualificada, o que tornaria essas cidades *locus* privilegiado da classe média. Paralelamente, a cidade de São Paulo tornava-se cada vez mais uma cidade onipresente, informacional, por onde as outras cidades do país teriam que passar para se integrar a economia globalizada. Sendo assim, a dispersão industrial a partir

<sup>10</sup> Podemos citar o Programa Cidades Médias, implantado em 1974, que possibilitou a construção de parques industriais em cidades do interior, através de empréstimos municipais, e que oferecia isenção de impostos, taxas municipais, terrenos, etc, as industriais que se instalassem nessas cidades.

<sup>11</sup> Os principais eixos rodoviários responsáveis pela dispersão industrial da capital paulista foram a Via Dutra, a Anhanguera e a Castelo Branco (LENCIONI, 1998, p. 202).

de São Paulo não significou uma desconcentração do poder da metrópole, ao contrário, aumentou sua esfera de influência, agora presente na sua capacidade informacional, aos invés da sua capacidade industrial.

Para Harvey (2005), uma das saídas encontrada pelos governos urbanos para lidarem com os efeitos decorrentes da globalização econômica e com os problemas urbanos dela decorrente, foi a transição política para o que denominou por abordagem “administrativa”, um processo que se iniciou na década de 1960 e que alcançou sua força maior nas formas de ação iniciadoras e “empreendedoras” nas décadas de 1970 e 1980, tornando-se um paradigma ainda hoje fortemente disseminado na linguagem política. Isso significa que, com a mobilidade do capital, das indústrias e das pessoas, os governos urbanos começaram a assumir uma postura de maior abertura aos negócios, visando atrair fluxos de produção, financeiros e de consumo de alta mobilidade e flexibilidade para seu espaço.

Em um cenário de evasão industrial e concorrência global de lugares, a governança urbana deveria promover o “cenário” ideal para determinados investimentos. Se a ideia do administrativismo urbano era controlar e organizar as iniciativas individuais de negócios, no empreendedorismo urbano a ideia era criar as oportunidades para que essas iniciativas prosperem sem entraves financeiros e obstáculos legais. É possível dizer que a política de governança ou gerencial não apenas modificou a forma de relacionamento da política com as forças econômicas; no limite, o que se processava era a transformação da política e sua subordinação aos interesses econômicos das grandes empresas e do livre mercado. Emergia uma expressão ou símbolo do empreendedorismo urbano, a chamada parceria público-privada, cujo sentido maior afirmava “que a iniciativa tradicional local se integra com o uso dos poderes governamentais locais, buscando e atraindo fontes externas de financiamento, e novos investimentos diretos ou novas fontes de emprego” (Harvey, 2005, p.172).

Se, como Harvey mostrou em seus estudos, a governança urbana passava a assumir a forma empreendedora, o que significava abrir a cidade aos mais diversos interesses econômicos, bem como oferecer oportunidades ilimitadas a iniciativa privada, o planejamento urbano, entendido como instrumento capaz de orientar o crescimento urbano, teve que passar por mudanças significativas. Como aponta os estudos de Vainer (2000), o tradicional padrão tecnocrático-centralizado-autoritário de planejamento urbano cedeu lugar ao que ele chama de planejamento estratégico.

Para o autor, após os anos 80 do século XX, com a reestruturação produtiva da economia e dos mercados, uma das ideias mais populares e difundidas entre os neo-planejadores urbanos foi a de que a cidade havia-se tornado uma mercadoria a ser vendida em um mercado extremamente competitivo, o que explicaria a ascensão do *marketing* urbano como uma esfera específica e determinante do processo de planejamento e gestão das cidades. Dessa forma, para promover a “venda” das cidades, principalmente, ao capital internacional e a usuário solventes, o planejamento urbano deveria orientar-se pela lógica do mercado, e o modelo da empresa privada transposto para o plano urbano:

No modelo modernista, o que seduziu e inspirou os urbanistas na empresa foi a unidade de produção: são os princípios de organização da produção que são transpostos para o plano urbano. Agora, os neoplanejadores se espelham na empresa enquanto unidade de gestão e negócios. Assim, ver a cidade como empresa significa, essencialmente, concebê-la e instaurá-la como agente econômico que atua no contexto de um mercado e que encontra neste mercado a *regra* e o *modelo* do planejamento e execução de suas ações. Agir estrategicamente, agir empresarialmente significa, antes de mais nada, ter como horizonte o mercado, tomar decisões a partir das informações e expectativas geradas no e pelo mercado. É o próprio sentido do plano, e não mais apenas seus princípios abstratos, que vem do mundo da empresa privada. (VAINER, 2000, p. 86, grifos do autor)

Isso significa que paralelamente a dispersão urbana, a visão neoliberal de planejamento foi ganhando mais espaço nos sistemas político e cultural, o que proporcionou a diminuição do Estado como promotor do planejamento urbano e o uso de seus antigos modelos, e a hipertrofia da iniciativa privada na construção do espaço urbano. É importante ressaltar no curso de formação do espaço global, a concepção de mundo neoliberal enfatizou – e ainda enfatiza –, as inerentes virtudes do mercado livre (que não apenas se autorregularia, como também seria *por si mesmo* virtuoso, eficiente, produtivo, rentável, gerador de empregos e riquezas), contrapondo-as as debilidades da ação econômica estatal, sempre apontada como ineficiente, improdutivo, perdulário, corrupto. A afirmação cultural dos valores e virtudes da ação econômica empreendedora e, posteriormente, a materialização das ideias neoliberais em ações econômicas e políticas, que geraram as políticas de privatização e esvaziamento das funções públicas do Estado, também influenciaram na decadência dos espaços modernos de integração social, como as ruas e os

parques. O declínio do espaço comum e público potencializou o processo econômico e político de valorização dos espaços privados construídos pelas forças econômicas privadas como os shoppings, os parques temáticos, as arenas multiuso. Progressivamente, foram se alterando a relação entre o público e o privado, entre os espaços públicos de uso coletivo e os espaços privados de uso comum.

Como assinala Reis (2006), a construção do espaço urbano pela iniciativa privada tem propiciado uma nova modalidade de tecido urbano. Esse novo tecido urbano é marcado por áreas isoladas do tecido urbano tradicional, o que acarreta descontinuidades entre os espaços sociais: não apenas entre os bairros e os distritos surgem intersecções e obstáculos, mas também os grandes empreendimentos privados deixam de ter conexões com as áreas ao redor ou transformam áreas degradadas em projetos temáticos privados. Os empreendimentos incluem espaços de uso coletivo, infraestrutura, serviços, em oposição ao sentido ocupacional anterior, no qual cabia a iniciativa privada apenas o loteamento. Outra característica apontada por Reis é que a nova urbanização empreendida pela iniciativa privada apresenta uma diversificação de tratamento urbanístico que os destaca do tecido urbano próximo, isso significa que são empregados padrões do urbanismo do Movimento Moderno, embora com outras finalidades. E que, embora esses empreendimentos apresentem características do tecido urbano tradicional, a relação não é mais entre espaços públicos e propriedades imobiliárias privadas, mas sim entre uso coletivo no interior de propriedades privadas, no quadro de condomínios. Reis destaca que esses empreendimentos têm assumido a forma condominial, embora inexista legislação específica para esses tipos de empreendimentos, já que eles podem incluir múltiplas finalidades e sistemas de gestão complexos<sup>12</sup>. O autor também aponta que o resultado desse novo padrão é a fragmentação do espaço urbano, através dos múltiplos recortes entre diferentes empreendimentos sob a forma condominial, cujos condomínios residenciais horizontais dão exemplos, mas não são os únicos.

Para finalizar, outro aspecto da globalização econômica que deve ser mencionado é a questão das mudanças processadas no interior dos Estados-nação. A integração das economias, e a conseqüente transformação territorial desse

---

<sup>12</sup> A legislação brasileira (lei 4.951) que normatiza os empreendimentos condominiais é de 1964, o que gera um descompasso entre as formas de empreendimentos construídos nesse período, cuja lei procurou disciplinar, e os empreendimentos atuais, muito mais complexos quanto à gestão e ao tamanho, e cuja lei já não é capaz de discipliná-los totalmente.

processo, não ocorreram sem que a política e os Estados-nacionais tenham passado por profundas transformações. De acordo com Zolo (2006, p. 47), a livre circulação planetária dos fatores da produção implicou na liberação do nacionalismo econômico, na regulação política mínima dos processos produtivos e dos intercâmbios comerciais, na desregulamentação que eliminasse todo impedimento ao impulso criativo das forças do mercado global, incluídas as fronteiras dos estados nacionais e, ao final, até sua mínima soberania.

Sem dúvida, o processo de globalização econômica foi acompanhado da ascensão do neoliberalismo político, que previa uma política de controle nacional mínima as transações comerciais, e a abertura ao mercado, através das privatizações, de setores antes controlados pelo Estado. Um processo simultaneamente cultural (valores e princípios oriundos da economia de livre mercado), econômico e político (diretrizes e programas impostos pelas missões econômicas que eram enviadas aos países endividados ou arruinados por crises econômicas e guerras) coordenado pelas agências econômicas internacionais, como o FMI (Fundo Monetário Internacional), e o BIRD (Banco Internacional para o Desenvolvimento).

É importante estabelecermos uma conexão de sentido entre a debilidade do Estado-nação na era global – no controle das ações econômicas e das fronteiras, na construção de valores comuns compartilhados pelos cidadãos, nas revoluções da identidade pessoal oriunda dos diversos processos de individualização, na formação de uma sociedade baseada em uma concepção comum de destino – e o fortalecimento das ações públicas de repressão e punição para os crimes de rua. As diversas mudanças ocorridas no Estado Social gera uma mutabilidade da soberania e da natureza da política que, na análise sociológica de Wacquant (2011), estaria simbolizada na passagem do Estado Social para o Estado Penal. Esta passagem teria sido desenvolvida no último quartel do século XX nos Estados Unidos e disseminada mundialmente pela *doxa* punitiva neoliberal, necessária e tributária ao desfacelamento do Estado Social, “pois à atrofia deliberada do Estado Social corresponde a hipertrofia distópica do Estado Penal: a miséria e a extinção de um têm como contrapartida direta e necessária a grandeza e a prosperidade insolente do outro (WACQUANT, 2011, p. 88).

A insegurança social gerada pela política econômica passou a ser contornada pela segurança criminal através de uma política penal voltada para a prisão e a



punição das classes economicamente e etnicamente marginalizadas. O resultado dessa nova política criminal nos Estados Unidos e na Europa é a expansão do sistema carcerário, dos gastos públicos destinados à construção e funcionamento das prisões, criação de dispositivos panópticos de vigilância e tutela - como banco de dados informatizados, reprodução da miséria econômica; mas principalmente, no plano simbólico, a criminalização e estigmatização da pobreza e de grupo étnicos e, conseqüentemente, o aprofundamento da segregação urbana, pois a política neoliberal penal tende a agravar a reprodução da pobreza, cujos membros o sistema carcerário sequestra, e a cultura da desconfiança dos outros<sup>13</sup>. A ênfase na punição pressupõe a criação de categorias socialmente perigosas e a disseminação do medo, o que agrava à criação e o crescimento dos condomínios residenciais fechados que representam uma forma de “solução *privada* para o problema da insegurança (...) e que tem por principal efeito propagar e intensificar a violência” (WACQUANT, 2011p. 12), ao invés de minimizá-la.

A existência dos condomínios fechados revela uma nova forma de urbanismo e de convivência entre os grupos e as classes sociais. Se por um lado, a forte oferta de condomínios certamente responde a uma demanda socialmente existente – por segurança, por medo, pelo distanciamento da vida sempre mais intensa e nervosa, pelo desejo de pertencer a uma comunidade de iguais, por privacidade –, por outro lado, revela uma morfologia social que redefine radicalmente o sentido tradicional da cidade moderna. Contudo, a proliferação de espaços fechados e fortificados impõe difíceis respostas à pergunta: uma cidade composta por diversos espaços fechados é uma cidade política e pública? Refletindo este problema, o filósofo italiano Massimo Cacciari (2010) questiona se tal cidade é ainda uma efetiva cidade, quando é governada por interesses particulares e privados:

Como podemos falar de cidade, tentando dar a este termo uma valência comunitária, se a cidade é regulada por formas de direito privado? Se assim é, então é apenas um conjunto de pessoas que cruzam relações na base do interesse próprio, como empresas que se relacionam mediante contratos comerciais. E que a teoria do direito público esteja a reduzir à forma contratual é, agora, um processo inevitável. Porém, levanta um grande problema, porque

---

<sup>13</sup> Não buscamos entrar no mérito do aumento quantitativo ou não do número de crimes ou da criminalidade. Chamamos a atenção aqui para o aumento simbólico da violência, propiciado, principalmente, pelos meios de comunicação de massa, e pelos discursos políticos, ao criminalizar movimentos sociais, por exemplo, que produz uma sensação de insegurança generalizada, que pode ou não encontrar respaldo objetivo.

então a nossa não é uma *pólis* ou uma *civitas*, mas, como dizia Platão, uma *sinoiquia*, uma coabitação. Somos pessoas indiferentes umas para as outras, mas que coabitam; regulamos as nossas relações na base do direito privado. (p.51, grifos do autor)

No curso de tais problemas, procuramos desenvolver nesse trabalho a análise sociológica de um projeto de urbanização privado desenvolvido pelo grupo Damha urbanizadora, especificamente na cidade de São Carlos, no interior paulista. Procuramos compreender o sentido da autoafirmação do “melhor conceito em urbanismo do Brasil”<sup>14</sup>, através do próprio discurso da construtora, presente em seu site e no seu material publicitário<sup>15</sup>, além do trabalho de campo realizado no empreendimento, a fim de elucidar o conteúdo explícito, mas principalmente, o significado implícito e as implicações desse urbanismo. Também procuramos elucidar o papel dos poderes públicos (Prefeitura Municipal, Câmara dos Vereadores, Promotores públicos) de São Carlos na aceitação desse urbanismo, através de documentos presentes na Secretária de Desenvolvimento Urbano e no 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade, assim como nas leis municipais referentes a esses empreendimentos, com o intuito de compreender e interpretar o que pode ser a redefinição do conceito de cidade e do poder público local. Buscamos com isso ampliar o estudo sobre as formas privadas de urbanização, crescentes em várias cidades do mundo, e mostrar suas limitações quanto à construção de um urbanismo democrático e civilmente pensado.

---

<sup>14</sup> Slogan utilizado pela construtora.

<sup>15</sup> Boa parte do material utilizado na pesquisa está disponível no endereço eletrônico da construtora: [www.damha.com.br](http://www.damha.com.br).

#### **4. A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS E A EMERGÊNCIA DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS**

Obedecendo a abordagem assumida nesse trabalho, e desenvolvida nos capítulos anteriores, de que os condomínios residenciais fechados não são um fenômeno que se restringe apenas ao território nacional, e que estão intimamente relacionados com o processo conhecido como globalização econômica e política, entendido como um conjunto de valores e princípios que provocaram profundas mudanças nas relações sociais, nas formas de vida, nas formas de sociabilidade e solidariedade.

Nesse capítulo, buscamos realizar uma articulação mais profunda entre os diversos níveis de análise, através dos planos globais, nacionais e locais, ou, dito de outra forma, como o processo denominado de globalização, manifestado no contexto nacional, tem agido no contexto local, especialmente em uma cidade média do interior paulista. Interessa-nos entender como esses processos têm reconfigurado o espaço urbano da cidade de São Carlos mediante a difusão penetrante e perene dos condomínios residenciais fechados.

##### **4.1 A formação da cidade de São Carlos e a expansão urbana no período cafeeiro (1857-1929)**

Como consta na bibliografia referente ao tema (DEVESCOVI, 1985; LIMA, 2008; TRUZZI, 2000) o aparecimento do que é hoje a cidade de São Carlos, localizada no noroeste do estado de São Paulo, a uma distância de aproximadamente 232 km da capital paulista, remonta a rota do ouro, nos atuais estados de Minas Gerais e Goiás em meados do século XVII. E posteriormente, no século XVIII, ao processo de expansão do café pelo estado de São Paulo.

Com a descoberta do ouro no início do século XVII, nos atuais estados de Goiás e Minas Gerais, foi aberto um caminho em direção as Minas Gerais, que partia da cidade de São Paulo passando por Jundiaí, Campinas e Mogi Mirim. Esse caminho ficou conhecido como caminho de Goiás ou Estrada Anhanguera. Posteriormente, com a descoberta de novas minas, foi aberto um novo caminho, em direção ao oeste do estado, partindo da cidade de Rio Claro e passando pelos “Sertões de Araraquara”, ainda pouco explorado e praticamente desconhecido. Nessa rota de exploração do ouro, denominada de Picadão de Cuiabá, formou-se

pequenos assentamentos de posseiros, responsáveis por abastecer as tropas dos viajantes. Um desses assentamentos, no encontro do Picadão de Cuiabá com o Córrego do Gregório, originou-se o primeiro povoado do município de São Carlos<sup>16</sup>.

Posteriormente, no século XIX, o processo de expansão do café (implantado primeiramente no litoral norte, depois no Vale do Paraíba, até atingir a região oeste do estado) aliado ao poderio econômico e político de fazendeiros da época foi responsável pela criação de um novo núcleo urbano, a cidade de São Carlos (DEVESCOVI, 1985). Englobando a área de três sesmarias (Sesmaria do Pinhal, Sesmaria do Monjolinho e Sesmaria do Quilombo), e através de quatro doações de terra feitas por Antônio Carlos Arruda Botelho, Jesuíno Soares de Arruda, Alexandrina Alves de Oliveira e Joaquim Alves de Sousa Nery, em 1857 foi construída a primeira capela e a elevação da área em Distrito de Paz de Araraquara; em 1865 a elevação à vila; e finalmente, em 1880, a área tornou-se o município de São Carlos, voltado, essencialmente, à produção cafeeira.

Assim, em 1884, através da iniciativa individual de Antônio Carlos Arruda Botelho (o Conde do Pinhal, líder das oligarquias rurais da época), foi inaugurado o prolongamento da estrada de ferro da Companhia Paulista sentido Rio Claro-Araraquara e Jaú, através da fundação da Companhia Rio Claro, depois vendida à Companhia Paulista de Estradas de Ferro, inserindo a região a rota comercial do café. A partir da inserção do município na atividade agroexportadora da época, São Carlos também foi uma das cidades do estado de São Paulo com maior número de imigrantes, trazidos ao Brasil para trabalhar na lavoura cafeeira<sup>17</sup>.

De acordo com Devescovi (1985), o auge da produção cafeeira no município de São Carlos ocorreu na década de 1890. Após a virada do século XIX para o XX, a produção do café na cidade foi paulatinamente declinando, até finalmente apresentar sinais de esgotamento em meados dos anos de 1930 a 1940. Porém, como atividade econômica estruturante da fundação de São Carlos, a atividade cafeeira, juntamente com as oligarquias rurais, foi a responsável pelo incipiente

---

<sup>16</sup> A atual região de São Carlos, além dos posseiros, contava com a presença de índios pertencentes à confederação guaianases. Esses foram sendo paulatinamente expulsos ou exterminados da área (TRUZZI, 2000, p. 40)

<sup>17</sup> Em 1876 foi trazida a primeira turma de imigrantes à São Carlos, por iniciativa do Conde do Pinhal. Era composta por cem famílias alemãs, e se instalaram em sua fazenda. Em 1894, São Carlos recebeu 3788 imigrantes, o que a caracterizou como a cidade com maior número de imigrantes trazidos naquele ano ao estado de São Paulo (TRUZZI, 2000, p. 53; p. 58)

processo de urbanização do município. Nesse sentido, cabe assinalar a presença das elites rurais na constituição do núcleo urbano são-carlense.

A construção da capela ocorreu em 1857, originando o núcleo a partir do qual a cidade viria a se expandir a partir da Avenida São Carlos. Nos anos subsequentes, o pátio da matriz foi sendo ocupado por elegantes residências dos fazendeiros do café, acompanhadas por estabelecimentos comerciais de luxo, joias e produtos importados da Europa, voltadas ao consumo dessas elites rurais (NEVES, 1983 *apud* DEVESCOVI, 1985). Porém, com a chegada da ferrovia, a vinda de grande contingente imigrante e o fim da escravidão, houve a expansão do tecido urbano (LIMA, 2008):

- Ao sul do Córrego do Gregório, por artesãos e pequenos comerciantes;
- Paralela à estrada de ferro e adjunta ao centro, por operários da linha, assim como de trabalhadores de pequenos estabelecimentos industriais, voltados à atividade cafeeira, e comerciantes;
- Periférica, ao sul, pelos escravos recém libertos (Vila Isabel, 1892).

Da mesma forma, foi empreendida, predominantemente pelas elites rurais, a constituição de uma infraestrutura básica no município, como podemos ver abaixo (LIMA, 2008):

- 1883: constituição do edifício da Câmara Municipal;
- 1885: linha de bondes por tração animal;
- 1890: abastecimento de água potável;
- Teatro Ipiranga;
- 1893: luz elétrica e construção da Santa Casa de Misericórdia;
- 1913: calçamento ruas centrais com paralelepípedos;
- 1914: bondes elétricos.

Como ressalta Devescovi (1985), a cidade de São Carlos, estruturada pela economia cafeeira, era diversificada e heterogênea socialmente. E somando-se a isso, como podemos concluir a partir das informações contidas acima, São Carlos já possuía uma grande área urbanizada, assim como uma rede de infraestrutura

urbana bem desenvolvida para a época. Com uma população de 54.225 habitantes, em 1920:

São Carlos se transformara em uma cidade bastante diversificada socialmente. De local exclusivo de residência da classe dominante (a burguesia agrária), esse núcleo urbano passa, sobretudo, no início do século atual, a conter também outras categorias sociais, particularmente, a pequena burguesia industrial e comercial e a classe operária nascente. O espaço social urbano, portanto, não é mais um só, mas se torna heterogêneo, se diversifica e se amplia (DEVESCOVI, 1985, p. 51).

Um novo salto qualitativo foi dado a partir da decadência da atividade cafeeira e a ascensão da atividade industrial desenvolvida no município a partir de 1940. A partir desse ano, após um período de baixo crescimento populacional e poucas oportunidades no campo outrora próspero, São Carlos se insere no programa nacional de substituição das importações e através da constituição de algumas grandes indústrias locais experimenta um novo período de crescimento econômico e populacional. Assim, ganha novo fôlego o processo de expansão urbana marcado por novas características, como poderemos ver a seguir.

#### **4.2 Indústria e expansão urbana (1930-1959)**

Com a crise internacional de 1929, a economia agroexportadora pautada pelo café esgota-se. Embora haja a tentativa do governo federal, com a compra e a queima dos grãos, de frear ou minimizar tal processo, a partir dos anos de 1930 a produção de café foi cada vez mais irreversível. No contexto de crise do café, a cidade de São Carlos, assentada sob essa organização econômica, experimentou mudanças significativas.

Como aponta Devescovi (1985), a desestruturação da economia cafeeira no município foi cedendo lugar às novas atividades. De fato, sob o regime econômico assentado no café, o espaço urbano da cidade de São Carlos já possuía pequenas industriais voltadas para esse produto, como fábricas de sacos para a armazenagem dos grãos, a produção de pequenas peças para as máquinas de beneficiamento do café, assim como fábricas de móveis e de processamento de alimentos. Com a crise do café, em meados dos anos de 1930 e 1940 houve a desativação de numerosas dessas pequenas unidades produtivas, geralmente desenvolvidas por imigrantes. E,

concomitantemente ao fechamento dessas pequenas unidades produtivas, houve o fortalecimento de indústrias maiores, com maiores aportes de capitais, indicadoras da reorganização das atividades econômicas do município. Dentre essas empresas, podemos citar a *Companhia Fiação e Tecidos São Carlos* e a *Lápis Johann Faber Ltda.* Acerca do impacto das duas importantes indústrias locais, Devescovi (1985) escreve que:

A Companhia Fiação e Tecidos São Carlos, montada em 1911 com a denominação Fiação e Tecidos Magdalena, foi fundada pelos imigrantes Silvério Ignarra Sobrinho (italiano) e Germano Fehr (suíço). Localizada no “bairro industrial de São Carlos”, próximo a estação ferroviária, essa indústria empregava, em 1936, 1090 operários. A Lápis Johann Faber Ltda, por sua vez, resultou da compra da indústria de lápis H. Fehr Ltda, a qual foi fundada em 1925 por um grupo de imigrantes residentes em São Carlos, com capital exclusivamente local, e cujo principal acionista era Germano Fehr. No ano de sua fundação – em 1925 – essa indústria empregava 80 operários e vários construtores alemães e dinamarqueses. Em 1930, com Germano Fehr à frente, ela se associou à indústria alemã Bleisfabrik Vorm Johann Faber A. G. e, reorganizada, passou a se denominar Lapis Johann Faber Ltda. Contudo, por volta de 1950, empregando 500 operários e funcionários, ela passou a pertencer exclusivamente, “às firmas brasileiras Indústria e Comércio Germano Fehr S/A; Indústria e Comércio Daco do Brasil S/A e Sociedade Civil L. Faber Ltda.” ( p. 69-70)

Outra empresa importante para o período estudado, e que desempenhou um papel crucial no momento de transição entre a economia cafeeira para a atividade industrial e mesmo após os anos 60 na cidade de São Carlos, foi a indústria *Pereira Lopes Ltda.* Como explica Truzzi (2000), a instalação em São Carlos das Indústrias Pereira Lopes Ltda data de 1945. Inicialmente, essa empresa fabricava e comercializava pequenos motores elétricos. Terminada a Segunda Guerra Mundial, ela passa a fabricar fogões elétricos e a gás, e geladeiras para uso doméstico com a marca Climax, sendo essa uma das líderes do setor no mercado nacional. Assim, a empresa também criou uma rede local de abastecimento de peças, ampliando seu significado e importância para o desenvolvimento industrial do município. Como coloca Truzzi (2000):

Da década de 1950 em diante, fica impossível minimizar a decisiva influência, econômica e política, do grupo Pereira Lopes sobre a cidade. À medida que se desenvolveu, o grupo verticalizou a

produção da empresa matriz, criando localmente uma série de outras firmas produtoras dos componentes utilizados nas geladeiras. A mais importante delas foi, sem dúvida, a linha de compressores herméticos utilizados nas próprias geladeiras, a maior e a pioneira do país. Lã de vidro, plásticos, fundidos, equipamento elétrico, termostatos, trocadores de calor, evaporadores, condicionadores de ar, gráfica e uma frota própria de veículos transportadores são outros exemplos de artigos e serviços que passaram com o tempo a ser explorados por empresas ligadas ao próprio grupo. Enfim, no início da década de 1960, outra enorme empresa também pioneira, foi construída pelo grupo Pereira Lopes: a CBT, Companhia Brasileira de Tratores<sup>18</sup> (p. 138-139)

Assim, se com a economia cafeeira o espaço da produção era efetuada no campo, com a crise do café, o espaço da produção passou a ser a cidade. Somando-se a isso, e conseqüentemente, houve um intenso êxodo rural em direção ao espaço urbano e uma ligeira queda na taxa total de habitantes do município entre os anos 1930 e 1950, uma vez que São Carlos ainda estava se acomodando ao novo processo econômico assentado sob a indústria. Os processos combinados entre êxodo rural, pouco crescimento populacional e reestruturação econômica resultou em mudanças significativas ante o processo de expansão urbana até então verificado.

De 1930 até 1950, a cidade de São Carlos experimentou uma expansão urbana lenta, tendo sido registrado a abertura de apenas 10 dez parcelamentos, porém com alterações substantivas. Até 1930, podemos dizer que havia um rígido controle sobre o crescimento urbano, realizado pelas diretrizes contidas nos Códigos de Posturas do município, como normas para o traçado das ruas, recuo dos terrenos e largura das calçadas (LIMA, 2008). Predominava no pensamento urbanístico do período a identificação com as cidades europeias, principalmente Paris, e assim, as elites dominantes da época, por meio do controle sobre a Câmara, ditava a construção do espaço, ensejando uma cidade, predominantemente, bela, elegante e limpa. Mas, na medida em que o espaço urbano foi se tornando mais complexo, social e culturalmente, as diretrizes antes formuladas pelas elites agrárias foram caindo em desuso ante as necessidades recém-surgidas. Assim, como aponta Lima (2008), com a vinda dos trabalhadores rurais e com o crescimento da população operária, e conseqüentemente, da demanda por moradias, a expansão urbana

---

<sup>18</sup> A Companhia Brasileira de Tratores (CBT) foi desativada em 1994, com uma dívida de 400 milhões com bancos e financiadores. Por isso, a empresa e boa parte do patrimônio da família Pereira Lopes foi a leilão público.



rigidamente controlada do período anterior cede lugar a uma expansão marcada pela ausência de um planejamento que levasse em consideração a dimensão pública e ambiental da cidade. Pelo contrário, a expansão urbana que se inicia em São Carlos a partir de 1930, e que se intensifica a partir de 1950, é marcada, sobretudo, pela especulação e pelo lucro imobiliário:

As mudanças no controle de expansão trazidas pelo Código de Posturas de 1929 e pela lei de habitação de 1948 tornaram flexíveis os parâmetros urbanos para novos parcelamentos e acabaram abrindo caminho para uma atuação cada vez mais autônoma dos loteadores. O problema é que muitos **empreendedores** passaram a atuar sem a **mínima responsabilidade com o espaço público urbano**, e a vontade de ganhos cada vez maiores levava esse perfil de empreendedor a evitar a realização das áreas públicas de forma adequada. Em muitos casos, não eram reservadas áreas para a construção de praças, escolas ou postos de saúde. Com isso, apesar da grande área loteada no período de 1930-1959, a quantidade de área pública foi muito reduzida. (p. 121, *grifos nossos*)

Dessa forma, a cidade bela, elegante e limpa do período anterior, marcado por lotes amplos, traçado regular, calçadas generosas, arborização e praças bem cuidadas, assim como uma rede de infraestrutura de água potável e esgoto, foi dando lugar a parcelamentos de solo precários, em direção a Rodovia Washington Luís (construída em 1923), sem infraestrutura de saneamento básico, sem continuação com o sistema viário consolidado, com um traçado irregular, em áreas isoladas, com lotes menores e casas autoconstruídas, e praticamente, total ausência de espaços públicos, como parques e praças. Um exemplo emblemático é o caso do Jardim Jockey Clube, parcelado em 1955, que atravessou a Rodovia Washington Luís em uma área rural isolada e desprovido de qualquer infraestrutura.

Desenhava assim os primeiros contornos da segregação socioespacial da cidade de São Carlos. De um lado, a região central e o entorno próximo, bem servidos de equipamentos públicos e infraestrutura, ocupados pelas classes altas e médias. De outro, os bairros mais periféricos, com pouca infraestrutura e equipamentos coletivos, ocupados pelos operários e migrantes rurais pobres. Quanto maior era a distância do bairro em relação ao centro, menor a renda do seu morador.

#### **4.3 A expansão urbana da “Capital da Tecnologia” (1960-1999)**

A partir de 1930, iniciou-se o processo de industrialização nacional, em decorrência da crise de 1929, que mostrou o esgotamento do regime agroexportador assentado no café, e em decorrência da Segunda Guerra Mundial, que estimulou a produção nacional, já que as exportações advindas dos países em guerra tornaram-se inviáveis. Nesse sentido, as políticas desenvolvimentistas do governo Vargas (1930-1945), estimulando à criação e a construção do parque industrial nacional, além de incentivos e subsídios as indústrias nacionais, foram importantes. Porém, cabe salientar que nesse primeiro surto da industrialização nacional, a produção industrial concentrou-se, sobremaneira, nos grandes centros urbanos, especialmente na cidade de São Paulo, e assim permaneceu até meados dos anos 60, do século XX.

Apenas na década de 1970, com o *II-Plano Nacional de Desenvolvimento* (1975-1979) houve uma diretriz federal para a desconcentração industrial dos grandes centros urbanos. Há uma extensa bibliografia que tratam dos problemas urbanos metropolitanos, em especial da cidade de São Paulo, decorrentes do intenso processo de industrialização dessas áreas ocorrido no período, em que, o crescimento populacional vertiginoso, combinado com a ausência de políticas públicas, resultou em um intenso processo de favelização e crescimento urbano desordenado e caótico. Assim, os problemas metropolitanos, juntamente com a necessidade de distribuição da atividade industrial, capaz de gerar uma maior dinamização e modernização de outras áreas do país, levaram à migração da atividade industrial. Na cidade de São Paulo, sanções ambientais fizeram com que a indústrias migrassem para os arredores da metrópole, gerando uma ampliação da região metropolitana, assim como pelo interior do estado, a partir dos seus principais eixos rodoviários (Anhanguera, Castelo Branco, Washington Luís, etc) (LENCIONI, 1998). Nesse sentido, o *Programa Cidades Médias* (1976), implantado pelo governo estadual, veio a reboque, buscando fomentar a criação de uma rede de infraestrutura estadual, através da ampliação da malha rodoviária, e local, através de repasses de verbas para a construção de parques industriais, pavimentação de ruas, construção de escolas e etc (LIMA, 2008).

Como descreve Lencioni (1998), o processo de *desconcentração industrial* ocorrido a partir de 1970, longe de significar um processo de descentralização do poder da cidade de São Paulo, significou antes um processo de reestruturação espacial orientado ao grande capital globalizado e informatizado, e que por isso

gozava de maior mobilidade e dispersão espacial. Dessa forma, esse processo reitera a centralidade da metrópole, mas como capital da informação e da gestão, não mais como capital da produção. Em outras palavras, esse processo assinala os mecanismos concretos da inserção do Brasil na reestruturação produtiva mundial de meados de 1970, denominada de globalização econômica:

O centro, a capital, se afirma ainda mais como centro desta metrópole ampliada. Daí o uso do termo **descentralização** para este processo de **dispersão da indústria** criar uma opacidade que dificulta perceber a redefinição da primazia da capital, não como a capital do capital, mas sobretudo, como a capital da Informação e da Gestão. Também dificulta perceber a unidade desta nova metrópole onde as descontinuidades espaciais são fragmentos de um todo que se distendeu, frações de um todo em expansão que se afirma cada vez mais como o centro do País. [...]. Este processo – longe de ser um processo de **descentralização industrial** -, a rigor é um processo de centralização [...] trata-se de um processo de centralização do capital que *consolida a hegemonia* do grande capital e *subordina* os outros capitais à organização oligopolista e utiliza *mecanismos de dispersão espacial* como forma estruturante do espaço, e não mais mecanismos concentradores. (p. 207, *grifos nossos e da autora*)

Nesse contexto, de descentralização industrial e dispersão espacial da produção, as cidades entram uma lógica de competitividade e concorrência (HARVEY, 2005, P. 179), visando a atração do capital, muito mais móvel nessa nova fase do capitalismo. Assim, como aponta Dozena (2008), a cidade de São Carlos inseriu-se nesse processo através da criação e da vinculação da imagem de uma cidade dinâmica, científica e competitiva, cristalizada no slogan “*São Carlos – Capital da Tecnologia*”, criado em 1995. Obviamente, para além de uma estratégia de *marketing*, o referido slogan encontra uma correspondência objetiva, que foi sendo construída e estruturada ao longo da segunda metade do século XX. Vários fatores contribuíram para a formação da cidade como um polo tecnológico, dentre eles, a posição geográfica estratégica no centro-leste do Estado e as rodovias que cruzam o estado.

Como mostramos no subtítulo anterior, na década de 50, São Carlos já contava, com pelo menos, três grandes indústrias (*Companhia Fiação e Tecidos São Carlos, Lápis Johann Faber Ltda, Grupo Pereira Lopes*) sendo o grupo Pereira Lopes um dos mais importantes do país. Dessa forma, Germano Fehr e Ernesto Pereira Lopes, dois empresários de projeção nacional, usaram de sua habilidade

política e prestígio para angariar a instalação de duas importantes universidades nacionais para a cidade: a Universidade de São Paulo (USP) e a Universidade Federal de São Carlos (UFSCar) (LIMA, 1994 *apud* DOZENA, 2008, p. 35). A Universidade de São Paulo foi inaugurada em 1948, na época com o nome de Escola de Engenharia. E a UFSCar, em 1967. Além dessas duas importantes instituições de ensino, em 1951 houve a instalação de unidades do Serviço Nacional de Aprendizagem industrial (SENAI), do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC) (FIRMINO, 2000) e da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (Embrapa), cujas atividades começaram em 1984 como uma unidade de apoio à pesquisa e, em poucos anos, passou a ser um importante centro de pesquisa agropecuária.

Além da instalação de importantes instituições educacionais na cidade, em 1972 foi inaugurado o primeiro parque industrial, o Parque Industrial Miguel Abdelnur. Assim, na década de 1980, a cidade já possuía uma avançada infraestrutura industrial em comparação com outras cidades do estado, uma localização estratégica, e por conta da presença das instituições de ensino, uma grande capacidade para desenvolver atividades ligadas a setores tecnológicos. Dessa forma, em 1984, o município de São Carlos foi escolhido pelo CNPQ para integrar a rede de polos tecnológicos do estado de São Paulo, juntamente com Campinas e São José dos Campos, como descreve Firmino (2000):

É, portanto a partir dessas décadas que nasce extraoficialmente o polo industrial/educacional de São Carlos, consolidado a partir da década de 70. Assim, tem início, na década de 80, as primeiras iniciativas que deram condições à configuração do que hoje chamamos cidade da inteligência de São Carlos. As universidades aliam-se a pequenas empresas germinando a produção tecnológica, e em 1984 o CNPq reconhece a vocação da cidade, firmando contrato de auxílio às iniciativas de criação, e consolidação dos espaços de produção inteligente (parque de alta tecnologia), a fim de criar uma situação tecnológica que, integrada a outras cidades, como Campinas e São José dos Campos, estruturam uma importante 'rede da inteligência' no estado de São Paulo (p. 206).

Para concretizar tal demanda foi criado, em 1988, um condomínio industrial, denominado CEAT (Centro Empresarial de Alta Tecnologia) para abrigar apenas empresas tecnológicas. Tal intento realizou-se parcialmente, já que no ano 2000, como aponta Dozena (2008), São Carlos contava com a presença de 60

estabelecimentos industriais de alta tecnologia (que atuam na área de aeronáutica, automação, informática, instrumentação eletrônica, mecânica de precisão, novos materiais, ótica, química fina e robótica) estabelecidos no CEAT, porém, devido à saturação do distrito industrial Miguel Abdelnur, empresas tradicionais migraram para o local. Assim, foi inaugurado em 2008 um novo parque de alta tecnologia, o *São Carlos Science Park*, as margens da rodovia Washington Luís.

Em 1997, São Carlos contava com seis empresas de grande porte, sendo elas: Indústria e Comércio Cardinalli, Lápis Johan Faber, Refrigeração Paraná (Eletrolux), Tecumseh do Brasil, SMF Consultores Associados Ltda, Tecelagem São Carlos e Volkswagen<sup>19</sup>. Nesse sentido, cabe salientar a presença da Volkswagen, um empresa transnacional, que “demonstra que a cidade possui características que a inserem em uma rede de relações de abrangência internacional” (DOZENA, 2008, p. 51).

Contudo, como apontam Dozena (2008) e Firmino (2000), se por um lado a cidade de São Carlos afirma-se cada vez mais como cidade da tecnologia ou cidade inteligente, através da presença de empresas voltadas para a inovação, e de uma grande multinacional, o que a insere no processo de globalização de maneira privilegiada, capaz de angariar para si uma posição estratégica e altos rendimentos, por outro, o espaço urbano do município tem sido marcado pela omissão do poder público ante a pressão de agentes da iniciativa privada quanto aos rumos do planejamento e, por conseguinte, a acentuação da segregação socioespacial. Como podemos ver na tabela abaixo, São Carlos tem apresentado crescimento populacional vertiginoso desde a década de 1950, e em especial no período entre 1970 e 2000. Nesses trinta anos, a população cresceu a uma média de 36 mil habitantes por década. Apenas entre os anos de 2000 e 2010 houve uma diminuição no ritmo de crescimento, embora ele permaneça alto:

**Tabela 1** - Crescimento Populacional em São Carlos

Ano	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2014
<b>População</b>	47.731	62.045	85.425	119.553	158.221	192.998	221.950	238.958*

**Fonte:** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE

\* Projeção, segundo o IBGE

<sup>19</sup> A Volkswagen está localizada as margens da rodovia Washington Luís, ao lado do *São Carlos Science Park*.

Durante esses trinta anos de crescimento populacional acelerado, a expansão urbana do município foi marcada pela proliferação de grandes parcelamentos, com infraestrutura precária, voltados aos segmentos sociais de baixa renda<sup>20</sup>; pequenos parcelamentos, em meio aos interstícios urbanos<sup>21</sup>; a verticalização do centro da cidade, a partir do ano de 1970, além de novas modalidades de parcelamento, como as chácaras de recreio<sup>22</sup> e os loteamentos fechados, como será possível observar no mapa ao final.

Como retrata Lima (2008), em 1962 foi finalizado o I Plano Diretor Municipal, que buscava dar diretrizes urbanísticas ao crescimento urbano, contudo, tal plano não foi implantado. Em 1971 houve a formulação de um segundo plano diretor, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI). Juntos, esses dois planos foram responsáveis pela formulação e implantação de uma legislação urbanística municipal, como a lei de loteamentos de 1962, de habitação de 1963, pela criação da zona industrial de 1966, a lei de perímetro e zoneamento, lei de edificações e etc. Ou seja, embora existisse uma legislação urbanística que buscava disciplinar o crescimento urbano, sobressaía a força da ação dos loteadores e da especulação imobiliária na ordenação do tecido urbano, resultando em uma área urbana cada vez mais espalhada e ocupações em áreas de preservação ambiental. Tal processo acarretou a deterioração do centro, devido ao processo de verticalização com altas taxas de ocupação, a dificuldade de locomoção, os congestionamentos nas áreas do centro e nas ruas de acesso ao comércio, etc. No sul da cidade, acentuava-se cada vez mais a segregação dos bairros populares com relação ao resto da cidade.

Como aponta Sassen (1998) em seus estudos sobre a reestruturação econômica após 1970 e os seus impactos sobre a economia urbana, a globalização econômica, com o predomínio das finanças sobre a produção industrial, modificou a estrutura dos empregos e do espaço urbano. Em detrimento do emprego fixo e altamente sindicalizado, a globalização econômica, no nível da produção industrial,

---

<sup>20</sup> Entre os grandes parcelamentos, voltados à população de médio e baixo poder aquisitivo, podemos citar o Jardim Santa Felícia (localizado ao oeste, e criado na década de 60), o Vila Boa Vista I, II e III (ao sul, implantado na década de 60), o Cidade Aracy, (ao sul, criado em 1982), e o Jardim Tangara (a leste, datado de 1981) e o conjunto formado pelos parcelamentos São Carlos I, II, III, V, VII. Dentre esses parcelamentos, três foram implantados em áreas isoladas do tecido urbano (Santa Felícia, Tangará, e Cidade Aracy), e somente nos anos posteriores essas áreas começaram a ser ocupadas por parcelamentos contíguos

<sup>21</sup> Dentre os pequenos parcelamentos, nos interstícios do tecido urbano ou próximo a eles, destacam-se o Parque Santa Monica (1970, ao oeste) e o Jardim Cardinali (1974, a leste), voltados para as classes médias e altas.

<sup>22</sup> Entre 1974 e 1977 já haviam oito chácaras de recreio na cidade de São Carlos (LIMA, 2008, p. 166)

tende a gerar postos de trabalho flexíveis e temporários, e no nível das finanças e dos serviços, empregos de altos rendimentos, voltados para trabalhadores altamente especializados inseridos na cadeia global de produção. Dessa forma, criam-se maiores disparidades sociais entre os diferentes setores sociais, em “uma dinâmica por meio da qual o crescimento contribui mais para a desigualdade do que para a expansão da classe média” (SASSEN, 1998, p. 150). Concomitante ao aprofundamento das disparidades sociais, o espaço urbano também se torna mais fragmentado, ou, em outras palavras, criam-se zonas de *glamour* “constituída por aeroportos, por distritos de negócios de alto nível, por hotéis e restaurantes de alta categoria” (SASSEN, 2003, p. 31), e zonas nada encantadoras, marcadas pela precariedade, pela ausência de infraestrutura e pela miséria.

Como cidade inserida no processo global de produção de mercadorias, a partir da década de 1990 começou a ser criado em São Carlos um modelo de consumo também mundializado, voltado aos setores de renda média e alta oriundos das empresas da alta tecnologia. Um dos espaços de consumo mundializado, voltado ao consumo das classes médias e altas em São Carlos é o *shopping* Iguatemi, construído em 1997 e amplamente aceito pela população local<sup>23</sup>.

Outro exemplo desses espaços de consumo voltados às classes médias e altas, engendradas no bojo da “capital da tecnologia”, são os condomínios residenciais fechados. Assim como tem ocorrido nas cidades de diversos países após os anos de 1970, os empreendimentos residenciais condominiais horizontais têm sido amplamente aceitos em diversas cidades brasileiras e na cidade de São Carlos. Por isso, faremos uma descrição detalhada do processo de implantação desses empreendimentos em São Carlos, sobretudo, pelo projeto de urbanização desenvolvido pelo Grupo Dahma, objeto principal de nossa pesquisa.

---

<sup>23</sup> E já há a previsão de lançamento, em 2016, de mais dois *shoppings centers* na cidade, o São Carlos Shopping Center, pela Encalso Construtora; e o Passeio São Carlos, pela RS Partners.





#### 4.4 A expansão urbana pelos condomínios residenciais fechados em São Carlos (2000-2013)

No estudo elaborado em decorrência da necessidade de revisão do Plano Diretor de São Carlos (aprovado em 2005) pela Prefeitura Municipal<sup>24</sup> e a FUSP (Fundação de Apoio à Universidade de São Paulo), foi detectado que a modalidade condominial<sup>25</sup> já representava, entre os anos 2000 e 2011, mais de 35% da produção da área urbanizada em São Carlos durante o período. Porém, se fosse considerado o número de lotes, os resultados eram mais espantosos, uma vez que o número de lotes produzidos em condomínios superava os dos loteamentos abertos. Na tabela e no mapa abaixo, podemos ver a quantidade dos condomínios residenciais horizontais fechados presentes na cidade de São Carlos, e o seu respectivo ano de implantação, a sua dimensão, as construtoras envolvidas, a forma de aprovação desses empreendimentos e sua localização no espaço urbano:

**Tabela 2** - Condomínios e loteamentos fechados residenciais horizontais em São Carlos (1976 - 2013)

Empreendimento	Nº Lotes/Unidade habitacionais	Empreendedor	Forma aprovação
<b>De 1970 à 1999 – 7 empreendimentos</b>			
<b>Parque Sabará (1976)</b>	158	Sapé Agropecuária	loteamento
<b>Residencial Samambaia (1982)</b>	813	-----	loteamento
<b>Parque Faber I (1990)</b>	237	Lápis Johan Faber	loteamento
<b>Residencial Dom Bosco (1996)</b>	47	Educandário São Carlos	loteamento
<b>Parque Fehr (1997)</b>	929	GLH – Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.	loteamento
<b>Residencial Parati</b>	71	Comercial e	loteamento

<sup>24</sup> São Carlos. Prefeitura Municipal de São Carlos/Fundação de Apoio à Universidade de São Paulo. **Revisão do Plano Diretor do Município de São Carlos**: produto I. São Carlos, 2011. 141 p. Disponível em: < [http://www.saocarlos.sp.gov.br/images/stories/pdf/2013/pde/relatorio\\_1.pdf](http://www.saocarlos.sp.gov.br/images/stories/pdf/2013/pde/relatorio_1.pdf)>. Acesso em: 14 jan. 2015.

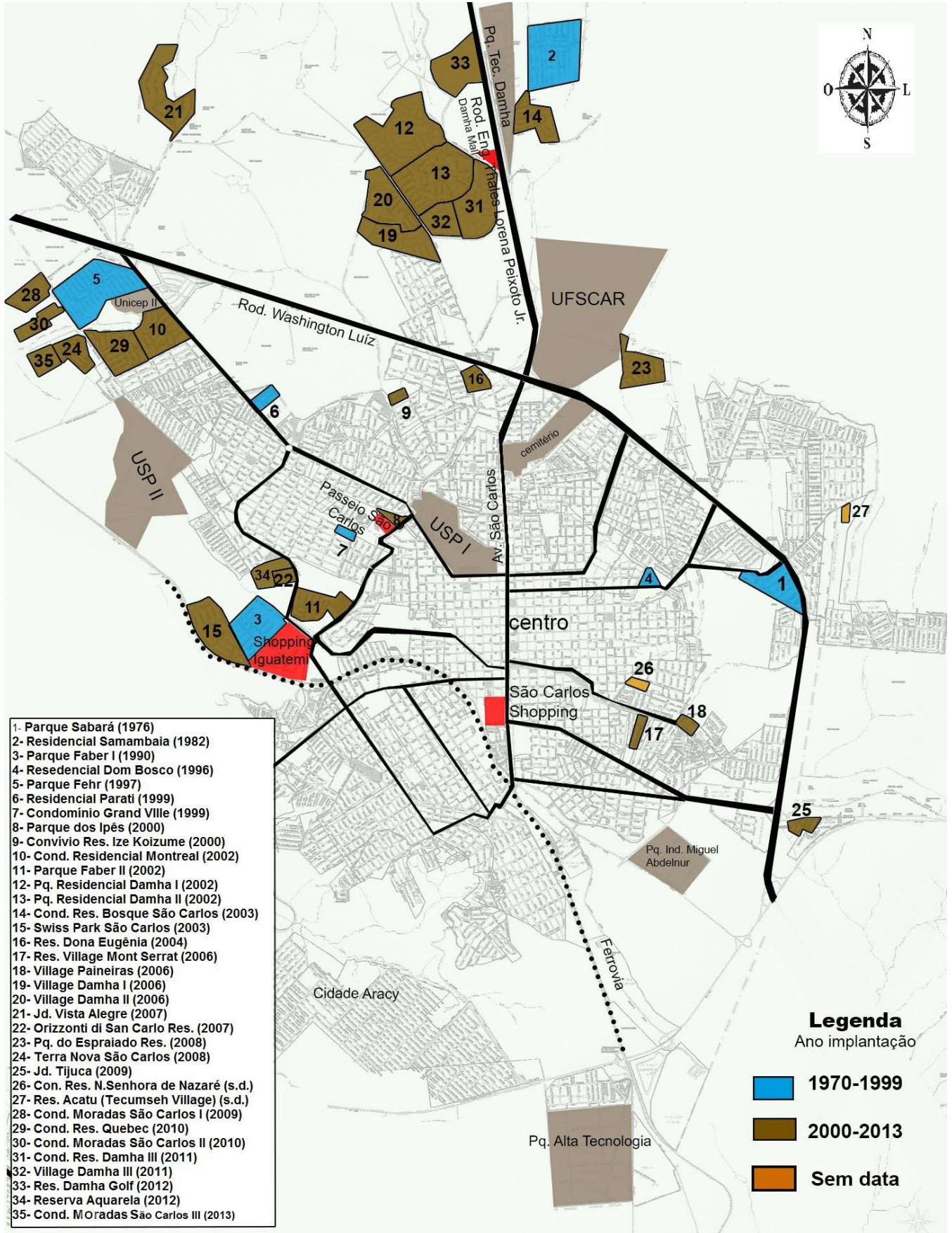
<sup>25</sup> Estão inclusos os condomínios de uso residencial (verticais e horizontais) e industrial. Na pesquisa, nos voltamos para os condomínios de uso residenciais horizontais, principalmente os voltados para as classes médias e altas.

<b>(1999)</b>		Construtora Bianco Ltda.	
<b>Grand Ville (1999)</b>	30	Ivo Nicoletti Proj. e Obras / Engeforte	condomínio
<b>De 2000 à 2009 – 23 empreendimentos</b>			
<b>Parque dos Ipês (2000)</b>	37	Ivo Nicoletti Projetos e Obras	condomínio
<b>Residencial Ize Koizume (2000)</b>	24	ODA empreendimentos e participações s/c Ltda.	loteamento
<b>Cond. Residencial Montreal (2002)</b>	283	Eng. e Comércio Bandeirantes Ltda.	condomínio
<b>Parque Faber-Castell II (2002)</b>	156	Faber-Castell Proj. Imob / Sobloco	loteamento
<b>Damha I (2002)</b>	497	Encalso Construções Ltda	condomínio
<b>Damha II (2002)</b>	510	Encalso Construções Ltda	condomínio
<b>Bosque de São Carlos (2003)</b>	273	Const. Perdiza Villas Boas	condomínio
<b>Residencial Eldorado (2003)</b>	326	Eldorado São Carlos Emp. Imob. Ltda.	condomínio
<b>Swiss Park (2003)</b>	290	Swiss Park Incorporadora	condomínio
<b>Residencial Dona Eugênia (2004)</b>	30	Oda Empreend. e Particip. S/C Ltda	condomínio
<b>Village Mont Serrat (2006)</b>	44	MRV Engenharia e Participações S.A.	condomínio
<b>Village Paineiras (2006)</b>	66	MRV Engenharia e Participações S.A.	condomínio
<b>Village Damha I (2006)</b>	313	Encalso Construções Ltda.	condomínio
<b>Village Damha II (2006)</b>	244	Encalso Construções Ltda.	condomínio
<b>Jardim Vista Alegre (2007)</b>	186	GTY Empreendimentos Imobiliários S/S. Ltda	loteamento
<b>Orizzonti di San Carlo Residenziale</b>	70	Tarraf Construtora	condomínio

<b>(2007)</b>			
<b>Parque do Espraiado (2008)</b>	226	SVN Empreend. e Construções Ltda.	loteamento
<b>Terra Nova São Carlos I (2009)</b>	442	Rodobens Negócios Imobiliários	condomínio
<b>Moradas São Carlos I (2009)</b>	596	Rodobens Negócios Imobiliários	condomínio
<b>Jardim Tijuca (2009)</b>	130	RPS Engenharia	loteamento
<b>Con. Res. Nossa Senhora de Nazaré</b>	26	-----	condomínio
<b>Res. Acatu (Tecumseh Village)</b>	49	-----	condomínio
<b>Moradas São Carlos I (2009)</b>	596	Rodobens Negócios Imobiliários	condomínio
<b>De 2010 a 2013 – 7 empreendimentos</b>			
<b>Condomínio Residencial Quebec (2010)</b>	456	Engenharia e Comércio Bandeirantes	condomínio
<b>Moradas São Carlos II (2010)</b>	602	Rodobens Negócios Imobiliários	condomínio
<b>Damha III (2011)</b>	276	Encalso Construções Ltda.	condomínio
<b>Village Damha III (2011)</b>	333	Encalso Construções Ltda.	condomínio
<b>Damha Golf (2012)</b>	128	Encalso Construções Ltda.	condomínio
<b>Reserva Aquarela (2012)</b>	240	Viver Incorporadora e Construtora S.A (Inpar S.A)	condomínio
<b>Moradas São Carlos III (2013)</b>	454	Rodobens Negócios Imobiliários	condomínio

**Fonte:** Sposito; Góes. (2013, p. 148 – 149); Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Carlos; Dal Pozzo (2011, p. 130)

**Mapa 2 - Localização dos condomínios e loteamentos fechados residenciais horizontais em São Carlos**



Fonte: Góes; Sposito (2013, p. 92). SMHDSC. Google Earth, 2013. Elaboração Própria.

Como podemos verificar na tabela e no mapa, o primeiro condomínio horizontal implantado na cidade foi o Parque Sabará, em 1976, embora tenha levado quase dez anos para ser ocupado, como aponta Ferreira (2005):

Em São Carlos, o primeiro empreendimento habitacional deste tipo data do início da década de **1970** e, vale destacar, seu lançamento no mercado imobiliário foi promovido por um empreendedor da capital. Esse loteamento [**Parque Sabará**, localizado nos altos da Vila Nery, região Nordeste de São Carlos] implicava em um novo modelo urbanístico ao qual **a população alvo demorou quase uma década para assimilar a proposta**, e alguns anos mais para seus adquirentes virem a ocupar os lotes (p. 15 *grifos nossos*)

Posteriormente, há a implantação do Residencial Samambaia, em 1982, no setor norte da cidade. Nesse primeiro período, que podemos caracterizar como o *período de emergência* dos condomínios residenciais horizontais fechados em São Carlos, percebemos que esses empreendimentos surgem como uma alternativa de lazer ao seus proprietários. Os loteamentos residenciais fechados surgem ao mesmo tempo em que foram ofertadas as chácaras de recreio para fins de semana e férias (Parque Sabará, próximo à chácara de recreio Monte Carlo; Samambaia, no sentido da chácara de recreio Tibaia de São Fernando). São áreas desconectadas do tecido urbano, carentes de infraestrutura básica como água e esgoto. Embora esses parcelamentos já adotassem o fechamento por muros, eles não possuíam ainda as características mais marcantes dos futuros empreendimentos do gênero. Será a partir da implantação do Parque Faber I que esse novo padrão de moradia irá se consolidar na cidade de São Carlos.

Como consta na página virtual da construtora Sobloco, o Condomínio Residencial Parque Faber fazia parte de um empreendimento de grandes dimensões, fruto da parceria entre a Faber-Castell Projetos Imobiliários S/A e esta construtora:

O Parque Faber-Castell está situado na cidade de São Carlos-SP e possui uma área de 2,5 milhões de metros quadrados. Como um projeto totalmente integrado e **voltado à auto-suficiência**, o **Parque Faber-Castell** tem áreas distintas para residências em condomínios, edifícios de apartamentos, área para hotéis, escola, clubes, edifícios comerciais e de serviços e, **como grande âncora de atração do empreendimento, a área de 70 mil metros quadrados para o Shopping Center Iguatemi**. As definições das condições de uso e ocupação do solo se anteciparam ao traçado da malha viária e foram

norteadas em função da presença das áreas verdes. Neste sentido, procurou-se preservar a rica flora, estabelecendo-se um generoso índice de áreas verdes: mais de 119 mil metros quadrados, cerca de 18% da área global que serão destinados a parques e jardins. Os Residenciais 1 e 2 estão já estão prontos. O primeiro, com 168 mil metros quadrados está totalmente ocupado, resultando numa excelente qualidade de vida para seus moradores. O segundo residencial, com 162 mil m<sup>2</sup> está pronto e vem sendo ocupado. Cada residencial conta com uma Associação dos Amigos que, através da contribuição compulsória dos proprietários, age complementarmente à prefeitura mantendo as áreas, cuidando da obediência às **restrições urbanísticas**, do paisagismo e do bem estar de todos. (Parque..., 2014, *grifos nossos*)

Faber-Castell Projetos Imobiliários S/A e Sobloco Construtora visualizaram, já na década de 90, a possibilidade de criação de um simulacro de uma *edge city*, nos moldes do empreendimento Alphaville, localizado em Barueri e Santana de Parnaíba, e implantado em 1973. Como consta no trecho acima, a gleba da Faber-Castell seria urbanizada em função do *shopping center*, visando tornar-se um bairro autônomo dentro da cidade, com áreas residenciais (condomínios residenciais fechados), de lazer (escolas, parques), serviço e comércio. Iniciava-se assim a formatação de um novo conceito de urbanização, que incluía a separação do resto da cidade (autonomia), o predomínio do *shopping center* como espaço de consumo e lazer, o condomínio residencial fechado como espaço de moradia, e pelas restrições urbanísticas paralelas ao sentido da legislação municipal.

Como aponta Roberts (2002), o Parque Faber I, juntamente com a inauguração do primeiro *shopping center* da cidade, o shopping Iguatemi, representaram um marco na história da cidade, imputando um novo sentido a categoria de “morar bem”:

O condomínio Parque Faber não foi o primeiro condomínio na vida da cidade, contudo, representou um marco do ponto de vista do mercado imobiliário local: mais recente condomínio naquele momento (1997) foi o primeiro (e, até agora o único) a possuir ampla área de lazer e situa-se imediatamente próximo ao único Shopping Center da cidade cuja inauguração, aguardada por anos, foi sentida pelos habitantes como verdadeiro fato ‘histórico’ na vida da cidade. Em muitas situações, as pessoas da cidade referem-se à vida em São Carlos antes e depois da inauguração do Shopping. De uma forma geral, as pessoas parecem considerar o Condomínio Residencial Faber como uma referência no que diz respeito a ‘morar’ bem. (81-82)

A partir da consolidação desse modelo de urbanização, vários outros condomínios residenciais fechados foram construídos na cidade durante a década de 1990. O Dom Bosco, em 1996, próximo a região central da cidade; o Fehr, em 1997; o Parati, em 1999; o Grand Ville, em 1999; e o Parque dos Ipês, em 2000. Desses empreendimentos, o mais expressivo foi o Parque Fehr, tanto por sua dimensão (929 lotes) quanto por sua localização. Localizado na porção noroeste da cidade, no ano de sua inauguração a região era isolada do tecido urbano, e a principal via de acesso à cidade era a rodovia Washington Luís.

A partir do ano 2000, o empreendimento mais expressivo lançado no setor foi o Damha I e II, seguido do lançamento do Village I e II, na porção norte da cidade, na antiga Fazenda do Urso. No ano de sua inauguração, assim como no caso do Fehr, a região era isolada do tecido urbano, e a principal via de acesso a cidade era a rodovia Thales de Lorena Peixoto, que liga São Carlos a Ribeirão Preto.

Assim, já em 2002 estavam configurados três polos de implantação desse tipo de empreendimento, voltados aos setores de maior poder aquisitivo: o polo ao redor do shopping Iguatemi, no Parque Faber (sudoeste); o polo ao redor do Parque Fehr, junto ao campus II da UNICEP (Centro Universitário Central Paulista) (noroeste); e o polo formado pelos residenciais Damha (norte). O predomínio da localização desses empreendimentos na região Norte e Oeste da cidade pode ser explicado pelas restrições naturais e sociais presentes nos setores sul e leste, já presentes no Plano Diretor aprovado em 2005<sup>26</sup>.

Dessa forma, ao longo da década do ano 2000 outros empreendimentos foram implantados contíguos a esses. No Parque Faber, contíguo ao Condomínio Residencial Parque Faber I foi implantado o Condomínio Residencial Parque Faber II, o Swiss Park, o Orizzonti de San Carlo, e mais recentemente o Reserva Aquarela. Ao Parque Fehr, juntou-se o Condomínio Residencial Montreal, Eldorado, Terra Nova, Moradas I, II e III, e Quebec. Um dado interessante é que os condomínios Terra Nova e Moradas são voltados à população de médio e baixo poder aquisitivo. Assim, parece haver uma heterogeneidade quanto ao processo de implantação dos condomínios nesse setor da cidade, em que empreendimentos de alto e médio/baixo padrão se encontram. No polo habitacional Damha, foram implantados o Damha I, o

---

<sup>26</sup> No projeto de revisão do Plano Diretor apresentado em março de 2014, a prefeitura assinala o setor oeste e norte como zonas de expansão urbana.

Village III, e o Damha Golf (trataremos especificamente do Damha em capítulo posterior).

Novos condomínios, de dimensões menores, foram criados em interstícios do tecido urbano, como o Ize Koizume (2000), Residencial Dona Eugênia (2004), Village Mont Serrat (2006), Jardim Tijuca (2009), Condomínio Nossa Senhora do Nazaré, e Residencial Acatu (Tecumseh Village). O Parque Espriado (2008), no setor leste, próximo a UFSCar (Universidade Federal de São Carlos), e o Jardim Vista Alegre (2007), próximo ao complexo do Embaré, atravessando a rodovia Washington Luís.

Podemos constatar a partir da tabela que os principais agentes imobiliários envolvidos na implantação desses empreendimentos são três grandes grupos: Fabell-Caster Projetos Imobiliários/Sobloco; Grupo Bandeirantes; e Encalso Construções<sup>27</sup>. A Fabell-Caster Projetos Imobiliários tem uma atuação local e está vinculada ao Grupo Fabell-Castell instalado na cidade, já a Sobloco é uma grande empresa, sediada em São Paulo e responsável pela construção de empreendimentos de destaque como a rede de shoppings Iguatemi, e a Riviera de São Lourenço. O Grupo Bandeirantes está sediado em São Carlos, e além de projetos no setor imobiliário, desenvolve atividades agropecuárias. A Encalso Construções é um setor do Grupo Encalso Damha, que vem desenvolvendo projetos em âmbito nacional (o Grupo Encalso Damha é objeto de análise em capítulo separado).

Dessa forma, nos polos Faber e Damha, os grupos Fabell-Caster Projetos Imobiliários/Sobloco, e Encalso Construções estão criando novas centralidades (oeste e norte), através da promoção de um conjunto de usos do solo para fins residencial, comercial, trabalho, bem como incorporando todos os benefícios do solo urbano, decorrentes das obras que realizam. Assim parece estar ocorrendo em São Carlos algo que Reis Filho (2006, p. 161) chama a atenção em seus estudos sobre urbanização dispersa, que seria a substituição das funções urbanísticas do poder público por grandes grupos econômicos que definem dos rumos da urbanização na cidade. E cabe-nos interrogar: quais são os valores que essas urbanizações privadas têm suscitado? E como elas redefinem a cidade de São Carlos?

---

<sup>27</sup> Para os empreendimentos voltados aos setores de média e baixa renda, sobressai a atuação da Rodobens e MRV Engenharia.



Antes de adentrar a análise no conceito de urbanização do grupo Encalso Damha, objeto de nosso trabalho, e suas implicações no espaço urbano, iremos discorrer sobre o processo de implantação desses empreendimentos em São Carlos, buscando evidenciar o papel do poder público nesse processo.

## 5. A AÇÃO DO PODER PÚBLICO E A IMPLANTAÇÃO DOS ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM SÃO CARLOS

Partindo do pressuposto de que a vida humana prescinde um ambiente ou uma localização, Hannah Arendt em *A condição humana* (2007) discorre sobre as duas categorias fundamentais em que a condição humana se desenvolve: na esfera pública e na esfera privada. Essas duas esferas de realização da vida em sentido amplo estavam presentes na antiga sociedade grega, e é a partir da contraposição de sentido dessas categorias na sociedade grega e na moderna que a autora constrói o seu pensamento e nos ajuda a compreender as mudanças e sentidos processados do que podemos denominar de público e privado na modernidade e na contemporaneidade.

De acordo com a autora, a sociedade grega dividia-se entre a esfera privada, constituída pela casa (*oikia*), e a vida pública (*bios politikos*). O privado dizia respeito a vida do homem enquanto espécie, enquanto que a vida pública ao que era comum. A vida pública, dessa forma, era o lugar por excelência da política enquanto ação (*práxis*) e discurso (*lexis*), ao contrário da violência (a violência é muda). Não por acaso, a *pólis* grega será a expressão máxima desse modelo. Com o advento da sociedade moderna, público e privado tornam-se categorias cada vez mais difíceis de serem conceituadas, isso porque, com a construção dos Estados-nação, Arendt afirma que houve uma ampliação da esfera privada, que seria o advento da sociedade, ou que a esfera privada torna-se pública. Assim, diferentemente do caso grego, em que a esfera pública e privada eram bem delimitadas, a era moderna solapa a esfera pública e a esfera privada (lugar de se resguardar contra o mundo), ao criar uma sociedade de massas homogeneizada. Como consequência, a esfera pública como espaço da política (no sentido de negociar, convencer, dialogar) tende a desaparecer, e a esfera privada expande-se como privatividade (ausência de relações). Contudo, o gradual desaparecimento ou encolhimento da esfera pública e o crescimento da esfera privada não ocorre aleatoriamente. São vários os fatores que atuam para que tal processo se concretize<sup>28</sup>.

Vários estudos têm sido feitos a fim de apontar esse processo no âmbito urbano. Entre eles, os estudos acerca dos condomínios e loteamentos fechados

---

<sup>28</sup> No capítulo “A globalização econômica e as transformações do espaço urbano” buscamos pontuar alguns desses fatores.

ocupam lugar de destaque. Assim, nesse tópico buscamos analisar como é produzida, de maneira concreta, a hipertrofia das forças privadas mediante a ação direta do poder público na ordenação do espaço urbano da cidade de São Carlos. Para tal intento, analisamos o processo de implantação legal dos condomínios e loteamentos fechados, já que tais empreendimentos representam o alargamento da esfera privada sobre a dimensão comum e pública da cidade.

Para alcançar tais objetivos, utilizamos a legislação federal que dá respaldo a construção desses empreendimentos e a legislação municipal de São Carlos. Assim será possível visualizar quais os movimentos que tornaram possível a ascensão desses espaços, apesar das contradições e paradoxos que eles encarnam, e a consequente transformação do espaço urbano.

### **5.1 As leis federais de parcelamento do solo: Lei 4.591/64 e Lei 6.766/79**

Atualmente no Brasil há duas leis que visam disciplinar e regulamentar a abertura de novas glebas de terras para fins urbanos. São elas a Lei federal 4.591, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, aprovada em 16 de dezembro de 1964, e a Lei 6.766, que dispõe sobre o parcelamento do solo Urbano e dá outras providências, aprovada em 19 de dezembro de 1979.

A Lei de 1964 buscava trazer diretrizes para uma modalidade especial de parcelamento, o parcelamento em regime jurídico condominial. Nessa categoria, edificações ou um conjunto de edificações poderiam ser alienados do seu entorno e assim constituir-se como unidades autônomas. A unidade autônoma, por sua vez, passa a ser dividida pelos condôminos em frações iguais. Ruas, praças e quintais que integram a unidade devem ser geridos e administrados pelos condôminos. Assim, a Lei 4.591 também traz exigências quanto à forma de gestão da unidade autônoma (necessidade da convenção registrada em cartório), e diretrizes para a figura do incorporador imobiliário, que passa a ser “o coordenador das atividades de construção, com obrigações juridicamente definidas (BOTELHO, p. 63, 2007)”. De acordo com o mesmo autor, a Lei 4.591 veio para dar “base legal para o processo de verticalização que vinha ocorrendo de forma mais intensa desde a década de 1940 nas principais cidades brasileiras, sobretudo Rio de Janeiro e São Paulo (BOTELHO, p. 63, 2007)”.

Já a Lei 6.766 estipula duas modalidades de parcelamento do solo. A primeira é denominada de *loteamento*, e implica a divisão de uma gleba em lotes, assim como a “abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (art. 2, § 1). A segunda forma é denominada de *desmembramento*, e embora implique a divisão em lotes, o desmembramento de uma gleba pressupõe o aproveitamento do sistema viário existente.

Para o loteamento do solo a lei exige que haja uma infraestrutura básica que deve ser fornecida pelo construtor, como “equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação” (art. 2, § 5). Ademais, sendo o loteamento uma atividade que implica a criação de uma nova área urbana, recai sobre ele uma função pública. Dessa forma, mesmo sendo de propriedade particular, o loteador cede automaticamente a municipalidade as ruas e a infraestrutura construídas, além de ser obrigatório reservar “áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público” (art. 4), “proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem”. E pelo artigo 17 da mesma lei, “os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento”.

Dessa forma, as diferenças entre o *condomínio de casas* (denominado de loteamento fechado abaixo) proveniente da Lei 4.591/64, e o *loteamento comum* proveniente da Lei 6.766/79, repousam, principalmente, na questão das áreas comuns, como logradouros, praças e vias. Como coloca Azevedo, na forma condominial, logradouros, praças e vias pertencem aos condôminos. Já no loteamento comum essas áreas são públicas, por isso pertencem a coletividade:

Na verdade, o que difere basicamente o loteamento comum do "loteamento fechado" é que, no primeiro, as vias e logradouros passam a ser do **domínio público**, podendo ser **utilizadas por qualquer do povo**, sem nenhuma restrição a não ser aquelas impostas pelo próprio Município. No segundo, as ruas e praças, jardins e áreas livres continuam de **propriedade dos condôminos**, que delas se utilizarão conforme estabelecerem em convenção. No

loteamento comum, cada lote tem **acesso direto à via pública**; no loteamento condominial, não; os lotes têm acesso ao **sistema viário do próprio condomínio**, que, por sua vez, alcançará a via pública. No loteamento comum, a gleba loteada **perde a sua individualidade**, deixa de existir, para dar nascimento aos vários lotes, como unidades autônomas destinadas a edificação. No loteamento condominial a gleba inicial não perde a sua caracterização; ela continua a existir como um todo, pois o seu aproveitamento é feito também como um todo, integrado por **lotes de utilização privativa e área de uso comum** (AZEVEDO *apud* FREITAS, 1998, *grifos autor*).

Feitos esses apontamentos sobre as duas leis federais que dão respaldo legal aos parcelamentos de solo para fins urbanos, resta-nos exemplificar como essas leis são utilizadas na implantação dos condomínios residenciais fechados, em especial na cidade de São Carlos.

## **5.2 Os condomínios residenciais horizontais fechados como forma híbrida da lei e a ilegalidade da ação do poder público: o caso da Lei municipal nº12.731/00**

Como podemos verificar na tabela 2 (Condomínios e loteamentos fechados residenciais horizontais em São Carlos (1976 - 2013)), os seis primeiros empreendimentos implantados na cidade de São Carlos (Parque Sabará, Residencial Samambaia, Parque Faber I, Residencial Dom Bosco, Parque Fehr e Residencial Parati) foram registrados junto a prefeitura municipal como loteamentos, ou seja, enquadram-se nas normas da Lei 6.766/79. Porém, como loteamentos fechados, esses empreendimentos ficam em situação de *ilegalidade*, uma vez que se tornam híbridos das Leis 4.591/64 e 6.766/79 (assumem a forma fechada e condominial, sendo loteamentos abertos). Para além da situação de *ilegalidade*, há a *privatização de áreas públicas* já que como loteamento comum, esses empreendimentos, necessariamente, devem doar suas vias, logradouros e praças ao município. Porém essas áreas são utilizadas apenas pelos seus moradores.

Como destaca Rodrigues (2013), o setor imobiliário considera os loteamentos fechados mais lucrativos que os condomínios fechados “na medida em que as áreas públicas (ruas, praças e uso institucional) não são entregues à municipalidade e sobre elas não incide o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) (p. 153)”. Ou seja, há uma dupla vantagem, que consiste na apropriação de áreas públicas e no não pagamento do IPTU relativo a essas áreas.

Dessa forma, configurados de forma ilegal, e gerando danos a coletividade com a privatização de áreas públicas e com o não pagamento de impostos municipais, a ação do poder público de São Carlos é surpreendente. Como representante legal do povo, a prefeitura e a câmara municipal da cidade devem agir de forma a manter os interesses públicos, ou seja, de forma a valorizar a vontade e o bem estar do maior número de cidadãos. Porém, como podemos constatar a partir da Lei nº12.731, formulada pelo vereador do partido PPS Azuaite Martins de França e aprovada em 21 de dezembro do ano 2000 pela câmara de vereadores e promulgada pelo então prefeito municipal João Otávio Dagnone de Melo, a então câmara de vereadores e o prefeito municipal agiram no sentido de favorecer uma pequena parcela da população são-carlense e, concomitantemente, as forças privadas econômicas.

A referida Lei buscava dispor “sobre a instituição de loteamentos fechados e de empreendimentos em sistema de condomínio”. Dentre as disposições contidas na Lei municipal, estavam a necessidade desses empreendimentos contarem com uma infraestrutura básica, a transferência de serviços de limpeza, conservação das vias internas e coleta de lixo para a associação de moradores, além da doação para o poder público das áreas institucionais (vias, praças, logradouros). Porém, de forma arbitrária e contraditória, o poder público estipulou a concessão especial de uso dessas áreas em favor dos moradores desses empreendimentos. Conforme podemos ler:

§ 2º - Nos loteamentos fechados as vias e as áreas de uso comum internas serão incorporadas ao domínio público, ficando, já por força da presente lei, desafetadas do uso comum do povo, sobre eles recaindo **concessão especial de uso**, em favor dos proprietários e moradores de cada respectivo loteamento. (Art. 1, *grifos nossos*)

Primeiramente, o poder público municipal de São Carlos agiu no sentido de legalizar uma figura inexistente no direito brasileiro, sendo flagrante, portanto, o caráter ilegal da Lei nº12.731/00<sup>29</sup>. Por conseguinte, podemos deduzir que a ilegalidade da Lei buscou beneficiar os grupos comerciais envolvidos na implantação desses empreendimentos, como construtoras, incorporadoras e imobiliárias, e em

---

<sup>29</sup> Segundo Freitas (1998) “os municípios não podem autorizar essa forma de “loteamento condominial”. Lei municipal que preveja ou regule sua implantação contamina o ato de aprovação de flagrante ilegalidade, porque o Município não tem competência legislativa em matéria de condomínio”.

segundo grau os moradores desses empreendimentos. Portanto, a ação do poder público municipal de São Carlos, longe de estipular os deveres a esses grupos, assegurou-lhes privilégios, uma vez que estipulou normas situadas acima e em detrimento do interesse comum e coletivo.

### **5.3 Da ilegalidade a legalidade: o Plano Diretor Municipal de 2005**

A partir do ano de 2001, com a candidatura de Newton Lima (do Partido dos Trabalhadores) para a prefeitura de São Carlos, começou ser esboçada uma nova ação do poder público municipal voltada à implantação dos condomínios residenciais fechados. Como podemos ver na **tabela 2** (Condomínios e loteamentos fechados residenciais horizontais em São Carlos (1976 - 2013)), a partir de 2002, salvo algumas exceções, é possível verificar que a maioria dos empreendimentos foram aprovadas junto a prefeitura municipal como condomínios, ou seja, ao amparo da Lei federal 4.591/64. Isso ocorreu devido a uma combinação de fatores que iremos detalhar abaixo.

Primeiramente, como mostrado acima, havia em São Carlos um cenário de ilegalidade quanto à implantação desses empreendimentos, amparado pela Lei nº12.731/00. Em contrapartida, em 10 de julho de 2001, ano da posse do novo prefeito, foi aprovada a Lei Federal 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade, cujo objetivo era regulamentar os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, e estabelecer diretrizes gerais da política urbana. Segundo Maricato (2015), o Estatuto da Cidade “foi fruto de um grande processo de discussão entre vários setores que atuam no cenário urbano: movimentos populares, órgãos públicos, universidades, entidades técnico-profissionais e empreendedores privados”, que buscou, entre outras coisas, implantar mecanismos para a regulamentação das favelas, ou em outras palavras, reconhecer e outorgar direitos a “cidade ilegal”; promover mecanismos de participação popular e direta; além de instituir diretrizes para frear a especulação imobiliária do solo (ROLNIK, 2015.).

Se, por um lado, havia um vácuo legal que amparasse os loteamentos fechados e, por outro, estava em formação um cenário propício à consolidação de políticas públicas urbanas muito avançadas, devido à aprovação do Estatuto da Cidade, instituiu-se na cidade de São Carlos um mecanismo de aprovação desses empreendimentos mediante Termos de Ajustamento de Condutas (TAC). A

aprovação desses empreendimentos pela prefeitura era feita através de certas exigências, em que o empreendedor era obrigado a aceitar termos ou condutas estipuladas pelo poder público, como a doação de terras, construção de creches, projetos de remodelação urbana, etc, via ações junto ao Ministério Público. Os trechos da entrevista abaixo, concedida por Ricardo Martucci a Maria Encarnação Beltrão Sposito, em 2007, então Secretário Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano no governo de Newton Lima, ilustra o mecanismo de aproximação entre as forças sociais públicas e privadas:

Nesse íterim, que a gente constituiu uma legislação do porte do plano diretor, nós encontramos um problema, do ponto de vista do crescimento da cidade, que eram os condomínios fechados. Os condomínios fechados apareciam em São Carlos, em 2000. [...] Antes da gente tomar posse, esses condomínios fechados transgrediam frontalmente as legislações federais. **Criou-se aqui uma lei municipal, considerada inconstitucional** [...] (GÓES; SPOSITO, 2013, p. 147).

Então, juntou aqui duas coisas muito pesadas, do ponto de vista jurídico, que nos deu condição de trabalhar o nosso plano diretor de uma forma muito consistente, porque de um lado nós tínhamos um parcelamento do solo, dito ilegal, ou pelo menos irregular do ponto de vista da legislação federal. Por outro, nós tínhamos o Estatuto da Cidade que abria perspectivas de se consolidar políticas públicas urbanas muito avançadas [...] Então, a negociação do conteúdo do plano passou a ter uma importância muito grande pelo **TAC dos condomínios fechados** [...] (GÓES; SPOSITO, 2013, p. 150).

A partir do momento que eu comecei a aprovar o loteamento aqui, eu falava assim: “Bom, você vai fazer esse loteamento, é novo? É novo. Bom, você vai fazer uma creche. Eu não tenho dinheiro, você sabe que eu não tenho dinheiro, você, ao invés de me dar tantos metros quadrados de área, você vai me dar uma creche [...] Punha no termo de compromisso de aprovação daquele loteamento, ia para o decreto, comecei a aprovar loteamento por decreto para poder ter validade de lei [...] (GÓES; SPOSITO, 2013, p. 151).

[sobre os TACs] Não era bem uma indenização... É uma compensação...que, do ponto de vista de políticas públicas, eu comecei estabelecer, meio que à revelia do Ministério Público e meio que ao arrei da lei, porque não tinha uma lei explícita [...] que me dissesse assim: “Você pode fazer essa compensação com área pública por alguma outra coisa” [...] Exatamente, e eu não tinha... eu não tinha, eu batia na mesa... “Mas que lei você tem? A lei do Ricardo Martucci, vamos lá, negão, senão o papel fica lá embaixo, você quer? Você que sabe” (GÓES; SPOSITO, 2013, p. 151)



Podemos perceber através das falas um protagonismo do poder público municipal em prol do interesse público. Ao mesmo tempo, percebemos traços de arbitrariedade e personalismo na execução de tais políticas públicas, o que poderia abrir brechas para ações não tão bem intencionadas. Outra questão é a falta de transparência e a ausência de participação popular quanto ao conteúdo dos Termos de Ajustamento de Conduta.

Nesse período em que vigorou a aprovação desses empreendimentos mediante TAC's, cabe aqui analisar o caso concreto dos empreendimentos Damha (Damha I, II, Village Damha I, II) aprovados entre 2001 e 2006. Novamente, um trecho da entrevista com Ricardo Martucci é esclarecedor:

[...] a partir de 2 de janeiro de 2001, o meu primeiro ato foi cancelar esse condomínio [Damha I e II] e mandar para o Ministério Público, por isso que eu posso falar o nome dele, e aí gerou um termo de ajustamento de conduta no Ministério Público que demorou um ano para se constituir como texto básico jurídico (GÓES; SPOSITO, 2013, p. 150).

Esses dois empreendimentos haviam sido aprovados no dia 29 de dezembro de 2000 com base na Lei Municipal 12.731 de 21 de dezembro de 2000, uma vez que a gestão municipal mudaria em 2001. Cabe salientar a proximidade entre a aprovação da Lei 12.731 e dos empreendimentos Damha, e o período do ano, próximo a grandes festividades e no qual os servidores públicos entram em recesso. Como se refere Martucci, com a posse do novo prefeito os empreendimentos foram cancelados e reprovados posteriormente mediante o cumprimento do Termo de Ajustamento de Conduta. Apesar de o termo possuir quase 150 páginas, no Decreto Municipal nº 064, de 15 de maio de 2002, responsável pela aprovação do Condomínio Residencial Damha I, ficou estipulado à doação de várias glebas de terra pelo Grupo Encalso ao poder público de São Carlos como podemos ver abaixo:

Art. 12 - Em cumprimento a Termo de Ajustamento de Conduta, firmado entre o Ministério Público Estadual e a proprietária do condomínio, com a anuência da Prefeitura Municipal, foram doadas ao Município as áreas abaixo discriminadas, todas localizadas fora da área do empreendimento:

I - Gleba "L", com 48.400,00 m<sup>2</sup> (quarenta e oito mil e quatrocentos metros quadrados), destinada a uso institucional do condomínio "Parque Residencial Damha";

II - Gleba "M", com área de 31.972,00 m<sup>2</sup> (trinta e um mil, novecentos e setenta e dois metros quadrados), destinada à área verde do condomínio "Parque Residencial Damha";

III - Gleba "N", com 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), destinada a uso institucional do condomínio "Parque Residencial Damha";

IV - Gleba "J", com 5.160,00 m<sup>2</sup> (cinco mil, cento e sessenta metros quadrados), destinada à área verde do condomínio "Parque Residencial Damha. (incluída a alteração dada pelo Decreto nº 074/02)

V - Gleba "K", com 6.645,00 m<sup>2</sup> (seis mil, seiscentos e quarenta e cinco metros quadrados), destinada à área verde do condomínio "Parque Residencial Damha";

VI - área sem denominação específica, com 36.907,00 m<sup>2</sup> (trinta e seis mil, novecentos e sete metros quadrados), que será destinada à construção da avenida de acesso para o condomínio "Parque Residencial Damha".

Já para a aprovação do Condomínio Residencial Damha II, como consta no Decreto Municipal nº 55, de 26 de março de 2004, o Grupo Encalso se comprometeu a realizar obras de adequação do kartodrómo de São Carlos, implementar e executar o projeto do futuro kartodrómo e disponibilizar a Associação Voluntária de Proteção Civil de São Carlos (PROCIV), área nua de 4000 m<sup>2</sup>, para a construção do Centro de Controle de Emergências Ambientais:

Art. 12 – Sem prejuízo do atendimento das obrigações de natureza ambiental contraídas no Termo de Ajustamento de Conduta, firmado em 14 de outubro de 2003, entre Ministério Público Estadual e a proprietária do condomínio, com a anuência da Prefeitura Municipal, e, ainda por força desse mesmo TAC, fica a proprietária do empreendimento obrigada:

I – a implementar e executar projeto de adequação do atual kartódromo de São Carlos, que será transformado em praça e parque, observadas as condições estabelecidas no TAC a que se refere o *caput* desse artigo, bem como as que decorrerem de seu eventual aditamento;

II - a implementar e executar projeto do futuro kartódromo de São Carlos, com o mesmo traçado da pista do atualmente existente no Município, a ser construído em área de Associação Beneficente dos Alfaiates de São Carlos, localizado na Rodovia SP-318, Km 237, observadas as condições estabelecidas no TAC a que se refere o *caput* desse artigo, bem como as que decorrerem de seu eventual aditamento;

III – a disponibilizar, a título de comodato sem encargos pelo prazo de 30 anos, renovados por mais 30 anos, mediante contrato específico com registro em Cartório, para a entidade denominada Associação Voluntária de Proteção Civil de São Carlos – PROCIV – Organização Não Governamental – ONG, que presta serviços, aparelha e propicia o desempenho da defesa civil de São Carlos uma área de terra nua de 4.000 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados), sita na

Fazenda do Urso, do lado direito da pista São Carlos/Ribeirão Preto – SP-318 – na margem da Estrada Vicinal de Acesso ao bairro Samambaia com a finalidade específica de construir e implementar o Centro de Controle de Emergências Ambientais, integrado pela Defesa Civil, Polícias Ambiental, Militar, Civil e Técnica, DEPRN, CETESB, IBAMA, Universidades, Ong's ambientais e de defesa civil, CONDEMA e outras com atuações preventivas, educacionais e emergenciais propriamente ditas.

Para a aprovação dos empreendimentos Village Damha I e II, também houve acordos mediante TAC's, embora o conteúdo não conste nos Decretos Municipais nº 2 4 3 de 2 de agosto de 2006 e nº 3 5 6 de 5 de agosto de 2006. Mas entre as ações executadas pelo Grupo Encalso em parceria com a Prefeitura Municipal de São Carlos houve as obras de combate às enchentes, inaugurada em 2008, na região do Varjão, área próxima aos Residenciais Village I e II, o que sugere que a obra seja fruto de um TAC. Houve também a doação de uma gleba de terra às margens da Rodovia Thales de Lorena Peixoto (SP-318) para a construção do Centro Olímpico de São Carlos.

Essa prática perdurou até a aprovação da Lei nº13.691 de novembro de 2005, que instituiu o Plano Diretor do Município de São Carlos. Como descreve Peres (2012) em seus estudos sobre o planejamento regional e urbano da região de São Carlos, o Plano Diretor do município teve três momentos. O primeiro ocorreu na década de 60, em um contexto de grande crescimento urbano impulsionado pelo desenvolvimento industrial do município. Com o apoio do Centro de Pesquisas e Estudos Urbanísticos (CEPEU), criado em 1957 na Universidade de São Paulo, nasceu a Comissão Técnica do Plano Diretor em São Carlos. Através dessa iniciativa nasceu o primeiro Plano Diretor da cidade, em 1962. Porém, o mesmo não foi aprovado. O segundo momento foi de 1968 a 1970, quando foi elaborado um segundo plano, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI). Esse plano, contrariamente ao que ocorreu com o primeiro, foi aprovado. E além de fornecer diretrizes gerais para a expansão urbana, impulsionou a criação de novas Leis, como a Lei de zoneamento. De forma geral, o primeiro e o segundo Plano Diretor municipal foram responsáveis pela criação de um setor de planejamento na administração municipal, e pela emergência de um arcabouço legal e urbanístico. Porém, esses instrumentos não foram, de fato, assimilados pela gestão pública. Ainda predominou a permissividade do poder público do ponto de vista da especulação imobiliária,

além de coeficientes de aproveitamento do solo generosos, principalmente nas áreas centrais.

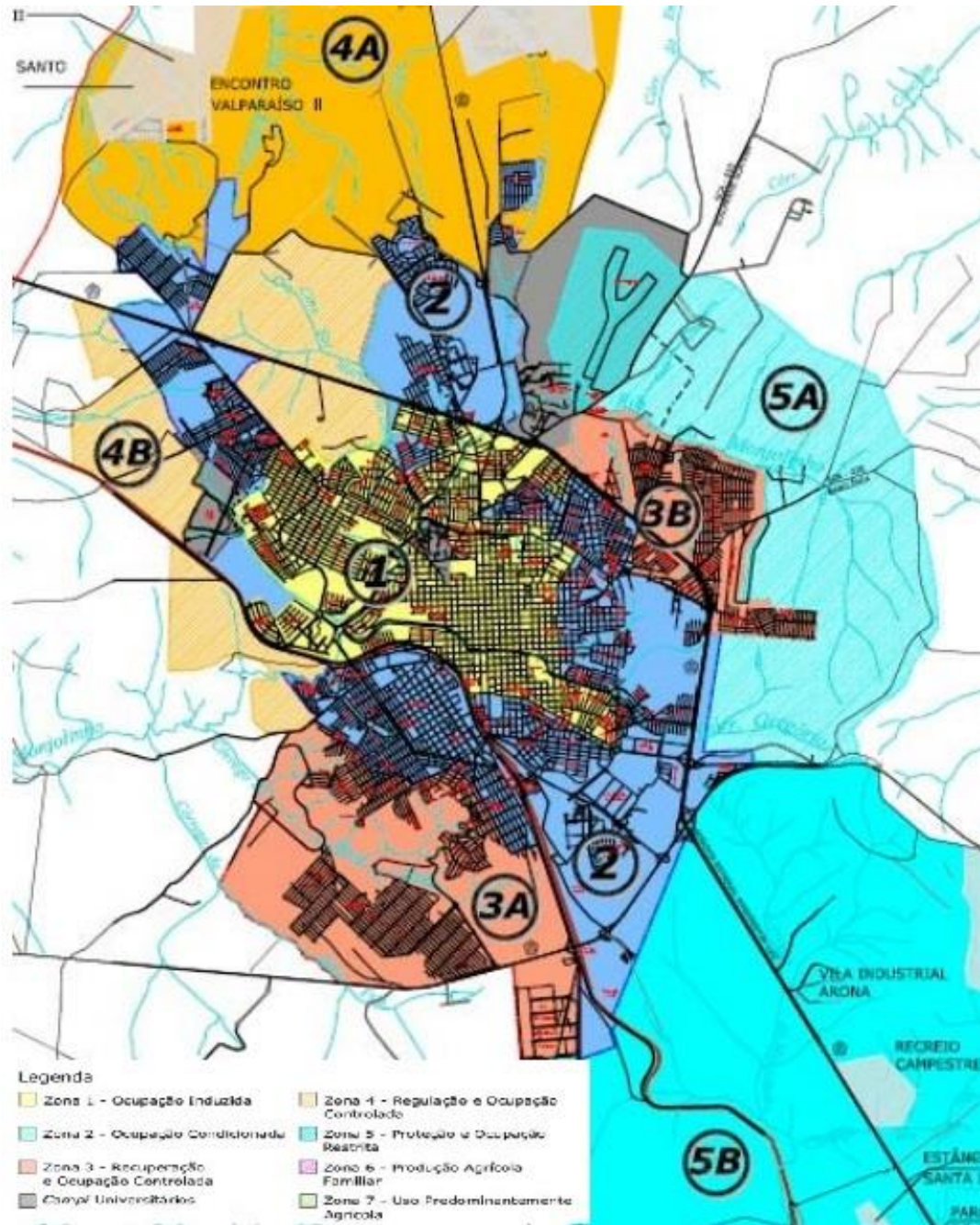
Assim, em 1997 o seminário “São Carlos – projeto cidade urgente: plano, instrumentos de planejamento, gestão e qualidade ambiental”, organizado pela Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de São Carlos (AEASC), pela Universidade Federal de São Carlos (UFSCar) e pela Escola de Engenharia de São Carlos (EESC-USP), buscou debater junto a comunidade são-carlense e a setores do governo os problemas oriundos do descontrole da expansão urbana e fomentar a criação de um Plano Diretor real ao município (PERES, 2012). A formulação desse Plano iniciou-se em 2001, com a já citada candidatura de Newton Lima, e a aprovação do Estatuto da cidade, e sua aprovação ocorreu no final de 2005.

Em linhas gerais, o Plano Diretor da cidade de São Carlos contemplou o Estatuto da Cidade. Ele foi amplamente incorporado nos princípios, objetivos e diretrizes gerais da política urbana através da ênfase dada a função pública, social, ambiental e democrática da cidade. O plano de 2005 também estabeleceu um novo zoneamento e coeficientes de uso e aproveitamento do solo. O território municipal foi dividido em macrozona rural e urbana. Por sua vez, a macrozona urbana foi dividida em três zonas (zona 1, zona 2 e zona 3). A macrozona rural, por sua vez, foi dividida em três zonas (zona 5, zona 6 e zona 7) e uma zona intermediária (zona 4). Também foi estabelecido sete zonas de especial interesse (I- área especial de interesse histórico; II- área especial de interesse ambiental; III- área especial de interesse turístico, histórico e ecológico; IV - área especial de interesse turístico, esportivo e ecológico; V- área especial de interesse industrial; VI- área especial de interesse de transporte aéreo; VII- área especial de interesse social) de forma a complementar o zoneamento. O zoneamento e o coeficiente de uso e aproveitamento do solo foram estipulados, sobretudo, levando em consideração as fragilidades ambientes do município (PERES, 2012). Dessa forma, a zona 1 e zona 2 buscou oferecer melhores índices de aproveitamento e ocupação do solo, além de menores restrições construtivas, buscando adensar a região central da cidade (a exceção se deu com a zona 3, localizada na região sul e leste, composta por solo arenoso (3A) e ocupada pela população de menor renda, e pelos principais mananciais de abastecimento da cidade (3B)). Concomitante ao adensamento da região central, o plano demarcou as áreas passíveis de expansão urbana, localizadas a norte e oeste. Essa área está situada na zona 4 (4A e 4B), e visando

frear a construção de parcelamentos dispersos e estimular o adensamento, recai sobre ela uma outorga onerosa de alteração do uso do solo, estipulada em 5% do valor do terreno.

Como aponta Peres (2013), o diagnóstico elaborado para o Plano Diretor apontou fragilidades ambientais em todas as direções do município (a sul, solo arenoso e área de recarga do aquífero guarani; a leste, área de manancial das principais bacias de abastecimentos hídrico da cidade; a norte, transposição das bacias Tietê-Jacaré e Mogi-Guaçu; e a oeste, área de relevo e topografia desfavorável), mesmo assim, os setores oeste e norte foram apontados como vetores mais adequados de expansão. Como podemos observar no mapa abaixo, a zona 4B (oeste) está situada em áreas contíguas aos três principais polos de implantação dos condomínios residenciais fechados, o que sugere que, para além das fragilidades ambientais da área, prevaleceu os interesses desses grupos em orientar os vetores da expansão urbana. Uma segunda contradição encontrada no plano diretor de São Carlos pode ser verificada na questão relativa ao adensamento da região central. Por um lado, como foi dito, houve a intenção de adensar a cidade e controlar parcelamentos de solo dispersos. Porém, esse intuito parece ser questionado se levarmos em consideração a dimensão das zonas 4A e 4B, e o valor da outorga onerosa de alteração do uso do solo.

**Mapa 3 - Zoneamento Urbano de São Carlos**



Fonte: Peres (2012, p. 290)

Outra questão importante contida no Plano Diretor aprovado em 2005 foi referente aos condomínios residenciais fechados. O Plano contém diretrizes específicas para os condomínios habitacionais. Através dessas diretrizes a aprovação desses empreendimentos mediante TAC's ficou suspensa. As diretrizes buscaram instituir normas públicas municipais complementares a Lei federal 4.591/64, além de acabar com a forma híbrida do loteamento fechado.

Para os parcelamentos que resultem em regime jurídico da forma condominial, as diretrizes estabeleceram, quanto ao tamanho, no artigo 128, que os empreendimentos não poderiam exceder a área de 200.000 m<sup>2</sup>. Porém, para as áreas compreendidas na zona 4A e 2 e 4B abrangidas pelo perímetro delimitado pelo quadrilátero definido pela divisa da Zona 4-A, Rodovia Washington Luiz (SP-310), Rodovia Engenheiro Thales de Lourena Peixoto (SP-318) e estrada Municipal SCA-442, na divisa com o Jardim Embaré a área murada do empreendimento poderia chegar a 550.000 m<sup>2</sup>.

Empreendimentos de grande porte, como é o caso dos condomínios residenciais fechados, podem limitar a mobilidade urbana das cidades em que estão inseridos. Uma vez que as suas áreas são muradas, eles podem representar obstáculos às vias existentes e verdadeiros fragmentos ou ilhas urbanas, rompendo com a lógica urbanística, mas também social, a sua volta. No caso da metragem adotada em São Carlos, podemos perceber que as diretrizes contidas no Plano Diretor é bem generosa e permite a criação de verdadeiros bairros murados.

Outra questão que chama a atenção é a delimitação do quadrilátero definido pela divisa da Zona 4-A, Rodovia Washington Luiz (SP-310), Rodovia Engenheiro Thales de Lourena Peixoto (SP-318) e estrada Municipal SCA-442, na divisa com o Jardim Embaré. Como podemos constatar no mapa acima, essa área engloba, em boa parte, os empreendimentos Damha. Esses empreendimentos, lançados a partir de 2002 (Damha I e II), já possuíam áreas em torno de 500.000 m<sup>2</sup>. E os empreendimentos lançados após a promulgação do plano (Village I, II, Damha III, EcoEsportivo Damha IV) possuem metragem em torno de 250.000 m<sup>2</sup>. Porém, ainda há um agravante. Pois como esses empreendimentos são contíguos uns aos outros, a área correspondente ao Damha I, Damha II, Damha III e Village III, por exemplo, ultrapassa 1.400.000 m<sup>2</sup>.<sup>30</sup>

Ainda no artigo 128, a fim de minimizar a presença dos muros, símbolo da separação espacial, mas também social, o poder público estipulou que os empreendimentos deveriam reservar, além do passeio público, faixas mínimas de 5 m (cinco metros) ao longo das vias públicas que viessem a ser implantadas no seu entorno, ou em parte dele, para a implementação de jardins voltados para as

---

<sup>30</sup> O mesmo pode ser notado no polo onde se localiza os empreendimentos no Parque Faber-Castell, a oeste, e mais acima, no polo constituído pelos condomínios Moradas São Carlos, Terra Nova São Carlos, Condomínio Residencial Quebec e Montreal, etc.

referidas vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros fosse atenuada. Mais abaixo, no artigo 130, a fim de oferecer contrapartidas sociais e reestabelecer a função pública desses espaços, como ocorre com os parcelamentos de solo sob a Lei 6.766/79, ficou estipulado que os empreendimentos condominiais fechados deveriam destinar 18% (dezoito por cento) para áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para áreas institucionais, localizadas fora dos limites da área condominial fechada. Porém, novamente é possível perceber meios de burlar essa diretriz, pois a doação fica suspensa em empreendimentos resultantes de desmembramentos (§1), e as faixas mínimas ao longo das vias locais, que visam atenuar a presença dos muros, podem ser computadas como área de lazer (§2).

Embora as diretrizes específicas aos condomínios residenciais fechados contidas no Plano Diretor de 2005 tenham representado avanços, uma vez que foram criadas regulações municipais ante a arbitrariedade de alguns agentes públicos municipais, podemos notar que prevaleceram os interesses de grandes construtoras em detrimento do interesse público. Isso fica evidente nas especificações relativas ao tamanho e localização dos parcelamentos em regime condominial, e nos mecanismos e formas de burlar as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor com um conteúdo voltado ao bem público, como a doação de áreas de lazer e institucionais. No limite, as diretrizes aplicadas às esses empreendimentos têm sido, principalmente, as relativas aos coeficientes de aproveitamento e uso do solo e os estudos de impactos de vizinhança.

A ação do poder público em relação a implantação dos condomínios fechados tem sido marcada pela omissão ante aos interesses da iniciativa privada e em detrimento do bem estar público. Percebemos que o Poder Público de São Carlos tem adotado medidas e posturas que visam favorecer a implantação desses empreendimentos, apesar dos vários problemas urbanos e sociais que eles suscitam. Assim, concordamos com Rodrigues (2013) quando diz que a omissão do Poder Público representa, diametralmente, a conivência com a segregação socioespacial e a subserviência do Poder Público aos interesses do setor imobiliário:

Ao se retirar da manutenção de áreas condominiais e “aceitar” que espaços públicos fiquem intramuros nos loteamentos, o Estado fica refém do setor imobiliário e é conivente com a segregação socioespacial. Entrega não apenas os espaços públicos, mas a



segurança que é sua obrigação constitucional, de modo que quem se apropria das rendas, lucros e juros são os incorporadores imobiliários. [...] Não cumpre sua tarefa constitucional de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade [...] Abre mão das normas constitucionais sobre a função social da cidade e da propriedade e das leis de uso de solo válidas para todo o território nacional (p. 158)

Prevalece no imaginário público a ideia de que esses empreendimentos trazem vantagens econômicas ao município, decorrentes da geração de empregos e do capital investido pelas construtoras. Fica em segundo plano o ônus social e político de tal forma urbana, como podemos perceber na fala abaixo do atual prefeito de São Carlos:

São Carlos está precisando de investimentos e estes empreendimentos que o Grupo Encalso Damha está nos oferecendo é um passo importante para ajudar no desenvolvimento do município, investindo e acreditando no potencial de nossa cidade (PREFEITO..., 2014).

## **6. DA ENGENHARIA CIVIL PESADA AOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS: A FAMÍLIA DAMHA, O GRUPO ENCALSO E A DAMHA URBANIZADORA**

A maioria dos trabalhos sobre loteamentos e condomínios residenciais fechados aborda o consumo desses espaços, assim como as novas sociabilidades geradas pela presença dessa nova modalidade construtiva no espaço urbano. Poucos trabalhos abordam o processo de produção desses empreendimentos, e são quase ausentes os trabalhos que analisam os grupos empresariais envolvidos nesse processo. Dessa forma, buscamos contextualizar a produção dos loteamentos e condomínios residenciais fechados a partir da análise de um grupo empresarial, o Grupo Encalso Damha, um conglomerado empresarial que atua no ramo da engenharia civil pesada; agronegócio; concessões de rodovias; geração de energia; *shopping center*; loteamento, construção e incorporação imobiliária. Essa opção metodológica nos permitir entender o processo de produção desses empreendimentos de forma mais concreta, assim como objetivar de forma mais precisa a dinâmica envolvida na produção desses espaços.

Para isso resgatamos a história da imigração sírio libanesa no estado de São Paulo e a contrapomos a história da família Damha, de origem síria. Isso feito para mostrar a trajetória pessoal e familiar de Anwar Damha, o fundador do Grupo.

Em seguida, mostramos a trajetória da formação do Grupo, passando pela fundação da Encalso Construções; os investimentos no agronegócio; a construção de *shopping center*; as concessões rodoviárias; e a geração de energia.

Por último, mostramos a gênese da Damha Urbanizadora: o processo de constituição dos primeiros loteamentos e condomínios residenciais fechados, nas cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto, responsáveis pela consolidação da empresa; e posteriormente, o processo de profissionalização e expansão dos empreendimentos Damha pelo território nacional.

### **6.1 A família Damha: entre sírios e libaneses no estado de São Paulo**

Em seus estudos sobre a imigração sírio libanesa no Estado de São Paulo, Oswaldo Truzzi (1991; 2009) informa que essas etnias chegaram ao Brasil em grandes quantidades em meados dos anos 70, do século XIX, até meados dos anos

20, do século seguinte, juntamente com italianos, espanhóis, portugueses e diversas outras etnias.

Inicialmente esses imigrantes se concentraram na capital paulista, posteriormente seguiram rumo ao interior paulista. O censo realizado em 1920 apontava grande quantidade de sírios e libaneses na região servida pela estrada de ferro araraquarense, em cidades como Campinas, Piracicaba, Olímpia, Araraquara, São Carlos, Ribeirão Preto, Barretos, Taquaritinga, Monte Alto, Catanduva e São José do Rio Preto. De acordo com Oswaldo Truzzi, a interiorização desse contingente populacional ocorreu devido a atividade econômica da mascateação, exercida por esses imigrantes em terra brasileira. Diferentemente de italianos, espanhóis e japoneses, que se estabeleceram no campo, dedicando-se as atividades agrícolas, os sírios e libaneses, desde sua chegada ao Brasil, dedicaram-se ao comércio, sendo a mascateação a primeira atividade exercida por essa etnia no interior paulista.

Passando pela mascateação, os sírios e libaneses dominaram o comércio varejista, especificamente com lojas de tecido a varejo ou com lojas de tecidos e armarinhos. Já nos anos 20 do século XX era notável a presença dessa etnia no setor têxtil, sendo essa a primeira forma de ascensão sócio econômica dessa população.

A segunda forma de ascensão sócio econômica dos sírios e libaneses no Estado de São Paulo ocorreu com o ingresso da segunda e terceira geração familiar nas faculdades de medicina, advocacia e engenharia civil. A trajetória de mascate, pequeno comerciante, comércio por atacado e industrial (TRUZZI, 1991, p. 84) seguiu a de doutor, em uma das três áreas citadas. Em 1950 era expressiva a presença de sírios e libaneses formados na Faculdade de Medicina, Faculdade de Direito, Escola Politécnica e na Faculdade Mackenzie. A partir dessa inserção no mercado de profissões liberais, os sírios e libaneses no Brasil se constituíram enquanto grupo dotado de grande reconhecimento social, chegando a ocupar, posteriormente, cargos importantes na política municipal, estadual e federal<sup>31</sup>, como afirma Oswaldo Truzzi (2009):

---

<sup>31</sup> Em reportagem publicada na Revista Veja, no ano 2000, fica patente a presença de sírios e libaneses ainda hoje na política nacional: “no Congresso Nacional, instância máxima da política, dos 513 deputados, 38 têm origem libanesa ou síria, entre eles o presidente da Câmara, Michel Temer; dos 81 senadores, Pedro Simon, Paulo Ganem Souto, Artur da Távola, Ramez Tebet e Romeu Tuma têm sangue árabe correndo nas veias. Na conta final, são quase 8% dos parlamentares. Na cidade

Nessa entrada vigorosa de descendentes de sírios e libaneses no mercado de profissões liberais, seja conquistando posições preexistentes, seja criando novos espaços legítimos de inserção, valorizados socialmente, como no caso do Hospital Sírio-Libanês, a colônia, antes conhecida somente por suas habilidades comerciais, passou a abrigar também um número crescente de “doutores”, oriundos da Medicina, do Direito ou da Engenharia. [...]. O comércio pode trazer muito dinheiro, mas o título de doutor traz um reconhecimento da sociedade dificilmente atribuível ao primeiro. [...] Sem esse passo prévio, conforme será exposto a seguir, a colônia jamais poderia, a partir de fins da década de 1940, colher parte dos dividendos desse investimento educacional no campo da política. (p.171)

A história da imigração e a trajetória sócio econômica síria libanesa descrita por Oswaldo Truzzi é aqui emblemática para a compreensão do percurso sócio econômico da família Damha, constituída em São Carlos.

De acordo com Truzzi (1991, p. 10), o censo realizado em 1920 apontava a presença de 212 sírios e libaneses em São Carlos. Segundo conversa com um morador antigo da região comercial central de São Carlos, o grupo de sírios presentes na cidade apresentava grande entrosamento entre si e redes de ajuda mútua. Eram frequentes as reuniões e as festas realizadas entre os integrantes da colônia. Dentre esses integrantes, está presente a família de Miguel Damha, um dos líderes do grupo, cuja ascensão sócio econômica ocorreu através de sua atuação no setor têxtil, com a Casa de Tecidos Bichara<sup>32</sup>.

Casado com Nadima Bagdad Damha, o casal teve cinco filhos: Bichara Damha, Brasilino, Rames, Awad e Anwar Odete Damha. Os filhos, seguindo a trajetória descrita por Truzzi, ingressaram no ensino superior. Bichara Damha, ao que consta, foi um contabilista influente na cidade<sup>33</sup>. Brasilino teria cuidado da Casa de Tecidos Bichara após a morte do seu pai. E Anwar formou-se em engenharia, em 1953, pela Faculdade Mackenzie, tendo recebido o prêmio Pandiá Calógeras,

---

de São Paulo, onde 20% dos vereadores são da colônia, dos cinco candidatos no pelotão de frente das pesquisas para a prefeitura, três têm sobrenome árabe: Paulo Maluf (libanês), Romeu Tuma (sírio) e Geraldo Alckmin (ascendência distante)” (VARELLA, 2014).

<sup>32</sup> Atualmente, o endereço em que funcionou a Casa de Tecidos Bichara, na Rua General Osório, número 827, funciona a loja Universo da Moda Kids. Ainda é possível ver a casa em que a família de Miguel Damha morou, embora a mesma tenha passado por inúmeras reformas e hoje abrigue o estoque da loja.

<sup>33</sup> Em 2010, a proposta de lei elaborada pelo vereador Edson Ferminiano (PR), que dava o nome de Bichara Damha ao centro olímpico construído às margens da rodovia Thales de Lorena Peixoto (SP-318), em terras doadas pela Encalço, foi aprovada, o que atestada a popularidade de Bichara Damha na cidade de São Carlos. (PROPOSTA..., 2014)

conferido aos alunos aprovado em primeiro lugar em todas as disciplinas e em todos os anos.

Logo após a conclusão do curso de engenharia, Anwar Damha foi contratado como engenheiro pela prefeitura de Presidente Prudente, tendo assumido a Diretoria de Obras Municipal. Após, aproximadamente, dez anos de serviços prestados a prefeitura prudentina e de ter adquirido experiência na área da engenharia civil, assim como em todo o processo legal envolvido nas obras públicas, Anwar funda a Encalso Construções, uma empresa de construção civil, com infra estrutura bem modesta, em 1964, na cidade de Presidente Prudente. Assim, iniciaria uma trajetória de ascensão sócio econômica sem precedentes na família.

Cabe salientar que Anwar parece iniciar, com a abertura da Encalso, uma atividade profissionalizada no ramo da construção civil que já vinha sendo realizada por sua família em São Carlos, uma vez que a família Damha foi responsável pela abertura de três loteamentos de pequena proporção nessa cidade, entre os anos de 1950 e 1970, como podemos notar na tabela a seguir:

**Tabela 3** - Loteamentos implantados na cidade de São Carlos pela família Damha

Ano de implantação	Nome do parcelamento	Proprietário	Área do Parcelamento (hectares)
1958	Jardim Bandeirantes	Irmãos Damha	22,80
1969	Jardim Santa Maria II	Bichara Damha	6,00
1971	Vila Vista Alegre	Miguel Damha	5,00

**Fonte:** Lima (2008, p. 104, 162)

Atualmente, Anwar Damha reside com sua família na cidade de Presidente Prudente. Sua residência, localizada em um dos condomínios fechados Damha, foi destaque de uma reportagem na Revista Veja. A revista destacava em suas páginas a moradia dos novos ricos, marcadas, sobretudo, por metragens exorbitantes, uso de materiais nobres, como torneiras de ouro, e todo tipo de exotismo; o que assemelharia essas residências a palacetes ou castelos aristocráticos, movidos pelo desejo de diferenciação social e ostentação. A Revista referiu-se da seguinte forma a residência de Anwar Damha:

Em Presidente Prudente, no interior de São Paulo, o empresário Anwar Dahma, dono da Encalso, uma empreiteira de obras públicas, ergueu uma casa que, vista de longe, parece um shopping center. Feita em estrutura metálica, ela tem cerca de 3.000 metros quadrados de construção empilhados em três andares, ligados por um elevador panorâmico. A réplica de um aqueduto romano, feito de tijolos, e atravessa a casa de uma ponta a outra, como se fosse sua espinha dorsal: "um enfeite que serve de corredor para os três andares", diz o arquiteto paulista Carlos Bratke, autor do projeto. Da piscina sai uma cascata que vai dar num espelho d'água que atravessa o salão de festas. A suíte do casal tem 90 metros quadrados, o tamanho de um apartamento de três dormitórios em São Paulo. O último andar foi reservado as filhas. Dahma imaginou que iriam continuar no palacete depois do casamento. Assim, fez para elas três suítes iguais, uma academia de ginástica e uma sala de costura. A residência, avaliada em 2,5 milhões de dólares, foi erguida num condomínio de propriedade de Dahma. (TEMPLOS..., 2014)

## **6.2 O Grupo Encalso Damha**

### **6.2.1 A Encalso Construções**

Embora possa constar a participação da Encalso nas obras de infra estrutura, em dois loteamentos construídos pela família Damha (no Jardim Santa Maria II e Vila Vista Alegre, já que foram abertos após 1964) em São Carlos, a criação da Encalso Construções parece estar mais ligada ao período histórico da época, marcado pelo aquecimento do mercado da construção civil pesada, em decorrência da demanda nacional por obras de grande e pequeno porte no setor do transporte, pelo Plano de Metas do governo Juscelino Kubitschek, entre 1955 a 1961, e posteriormente, pela continuação dessa política, focada na construção de infra estrutura pelo regime ditatorial civil militar, instituído em 1964.

Como aponta Campos (2012), em tese defendida em 2012, a história da construção pesada no Brasil inicia-se em 1850, com a construção das primeiras estradas de ferro, e esse período, que segundo o autor vai até 1930, é marcado pela presença de empresas e capitais estrangeiros. Será somente a partir dos anos 30, do século XX, via investimentos e estímulos estatais, como o desenvolvimento da indústria siderúrgica, assim como a demanda pela construção de grandes obras de infra estrutura, para atender o incipiente processo de industrialização e o aumento populacional, que a indústria nacional de construção começa a se formar. Passado esse período de formação da indústria da construção, inicia-se um novo ciclo para o setor em 1955, com a eleição do presidente Juscelino Kubitschek. Para Campos, o Plano de Metas de Juscelino Kubitschek, cuja a dupla energia e transporte foi um

pilar fundamental, marcadamente através da construção de hidrelétricas e rodovias, estimulou e aqueceu o mercado da construção pesada por todo o país. Nesse sentido, houve o crescimento e o fortalecimento, principalmente, de setores ligados a construção rodoviária, que ia desde a construção de projetos rodoviários mais ambiciosos, realizados por grandes empreiteiras, até a participação de pequenas empresas, que realizavam obras menores, como podemos ver a seguir:

A implementação de estradas de rodagem foi a atividade mais comum das empresas de construção pesada brasileiras no século XX e envolveu pequenas empresas, que realizavam trechos simples e agiam como sub-empresas das maiores construtoras além de médias e grandes, envolvidas nos projetos rodoviários mais ambiciosos dos tempos de JK e da ditadura (CAMPOS, 2012, p. 55-56)

Somado a esse contexto nacional, no estado de São Paulo, as obras rodoviárias sempre tiveram posição de destaque. Desde a década de 20, no século XX, o governo Washington Luís já havia iniciado o processo de construção rodoviária estadual, o que proporcionava um mercado extremamente favorável ao desenvolvimento de grandes e pequenas empreiteiras no Estado. Dessa forma, a criação da Encalso vai ao encontro da demanda existente no período por construções rodoviárias no interior do estado, e que se fortaleceu ainda mais no regime ditatorial civil militar, como também aponta Campos (2012):

O período do chamado “milagre” foi também o período histórico mais favorável as construtoras brasileiras, dado o fato de que boa parte do crescimento auferido então foi fruto de investimentos estatais em obras. [...]. Recheado de empréstimos internacionais, as agências do aparelho de Estado brasileiro fizeram uma série de investimentos que repetiam grosso modo o modelo do Plano de Metas. No período Médici, houve amplos dispêndios na construção rodoviária. Várias empreiteiras atuaram nessas obras e reforçaram sua experiência no ramo, alvo central dos investimentos públicos. (p. 131)

Dessa forma, até meados dos anos 2000, a Encalso Construções desenvolvia diversas atividades, como serviços de terraplenagem, construção e pavimentação de estradas, avenidas, pontes e viadutos, barragens, aeroportos, construção de estações de tratamento de água e esgoto, obras de saneamento básico e infraestrutura urbana. Contando, inclusive, com uma unidade de produção de matéria-

prima própria, denominada Ríper, localizada na cidade de São José do Rio Preto. Como podemos ver no quadro a seguir:

**Quadro 1** - Principais obras da Encalso Construções

<b>Terraplanagem, pavimentação, usinas de asfalto e estrada</b>	Implantação e pavimentação da segunda pista da SP-330, Rodovia Anhangüera, trecho São Joaquim da Barra-Divisa de Minas Gerais, 2º subtrecho, entre os km 412+256m e o 417+330m e entre os km 421+030m e o 427+256m
<b>Avenidas, ruas e aeroportos</b>	Construção da SP-070, Rodovia Governador Carvalho Pinto entre as estacas 5.000 a 5.430+3,00m 03/ 90 a 10/98
<b>Pontes, viadutos, barragens</b>	Complexo viário <i>Escola de Engenharia Mackenzie</i> . Trecho II-B do Minianel viário da cidade de São Paulo - SP. 08/95 a 09/96
<b>Saneamento básico</b>	Sistema viário e paisagismo. Estação de Tratamento de Esgoto São Miguel. São Paulo - SP - 09/97 a 04/98
<b>Central de manutenção</b>	Oficinas São José do Rio Preto
<b>Ríper Indústria e comércio</b>	Unidade de extração e britagem de rocha, matéria-prima utilizada pela Encalso Construções em obras na região de São José do Rio Preto - SP
<b>Oleodutos</b>	PETROBRAS – Construção de oleoduto Cacimbas – Barra do Riacho (Espírito Santo) 80 km

**Fonte:** Site do Grupo Encalso (2014). [www.grupoencalso.com]

Como podemos observar, a Encalso Construções é responsável pela construção de grandes, médios e pequenos projetos de engenharia nacional. Ela opera em várias frentes de trabalho e tem uma atuação nacional sólida, o que atesta sua presença em empreendimentos da Petrobras. Embora seja uma empresa de grande porte, juntamente com a Encalso Construções, foi criada a Damha Agro, nos anos 70 do século XX. Ou seja, desde o início da criação do que é hoje o Grupo Encalso Damha, houve a necessidade de diversificação das atividades lideradas por Anwar Damha. Essa diversificação das atividades está intimamente ligada a uma estratégia de mercado, em que, se um setor do grupo passa por dificuldades econômicas (decorrente de mudanças no mercado, contexto político, ou demanda, por exemplo) há outros para compensar o déficit. Essa diversificação de atividades é



uma marca do grupo, como poderemos ver a seguir, já que no final da década de 80 e início dos anos 90, o grupo inicia atividades no setor imobiliário, shopping center, concessão de rodovias, e atualmente no setor de geração de energia.

Porém, antes de desenvolver esse ponto, faremos uma breve descrição da Damha Agro.

### 6.2.2 A Damha Agro

Anwar Damha, residente da cidade Presidente Prudente, no interior do Estado de São Paulo, concomitantemente a criação e direção da *Encalso Construções*, iniciou atividade no setor agropecuário já na década de 70, do século XX, com a criação da atual *Damha Agro*. Inserido em uma região, ainda hoje, com forte vocação agropecuária, Anwar Damha inovou no setor através da utilização de pivô de irrigação na primeira fazenda de sua propriedade (MILOSO, 2014a).

Desde então, a *Damha Agro* tem desenvolvido atividades não só no setor da agricultura de grandes lavouras irrigadas, mas também na criação de gado de corte, produzidos, em boa parte, a partir de tecnologias avançadas de produção, como a inseminação artificial. Paralelamente a criação bovina, a empresa utiliza parte de sua produção de grãos, como no caso da soja, para a produção de ração, destinada aos seus animais. Para isso, conta com ampla estrutura para o armazenamento e processamento de grãos em suas fazendas, espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás, Minas Gerais, e mais recentemente, no Maranhão, Piauí, Tocantins e Bahia.

No ano de 2002, Maria Stella Damha, um das três filhas de Anwar, assumiu a direção do *Grupo Encalso*, e desde então, ampliou e expandiu os negócios da família. Em 2009, oito anos após a entrada de Maria Stella na direção do Grupo, foram investidos 125 milhões de reais na *Damha Agro*, destinados à modernização e profissionalização da empresa. Com tal medida, uma das consequências foi à criação do gado em regime de confinamento. Em 2009, o grupo contava com 25 mil cabeças de gado confinado, de um total de 60 mil cabeças, em 55 mil hectares de terras pertencentes à família Damha. E o espaço antes ocupado pelo gado cedeu lugar a novas lavouras irrigadas (VITAL, 2014)

Atualmente, a *Damha Agro* aparece entre os dez maiores nomes do *agrobusiness* nacional, e conta com 12 fazendas e arrendamentos, que totalizam

103.061 hectares de terras, divididas entre as atividades na agricultura e na pecuária. No setor pecuário a empresa aumentou o número de gados confinados para 80 mil em 2014, voltados para a exportação de carne para a Europa. Na agricultura, o grupo tem investido na produção de milho, soja e feijão, para o mercado nacional, cujas lavouras estão localizadas, principalmente, na região de Mapitoba, nos estados do Maranhão, Piauí, Tocantins e Bahia, além de destinar parte da produção de soja para a fabricação de ração animal.

Na esteira de modernização e profissionalização da *Damha Agro*, a empresa pretende criar a *Damha Agronegócios Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação*, para fomentar o desenvolvimento de pesquisas e inovação destinadas a ampliação de suas atividades e a geração de lucros para a empresa.

Como poderá ser visto no quadro a seguir, as fazendas do grupo Damha estão localizadas, predominantemente, no sudoeste paulista e no sul de Goiás, em regiões dotadas por recursos hídricos abundantes, necessários à irrigação de suas lavouras. Quatro fazendas encontram-se na bacia hidrográfica do rio Tietê (Fazenda Bonança, em Pereira Barreto; Fazenda Menina, em Itapura; Fazenda Santo Antônio, em Mirandópolis; Fazenda Vista Alegre, em Sud Menucci), duas na conhecida Região da soja no sul de Goiás (Fazenda Rio Verde, em Serranópolis; Fazenda Santa Márcia, em Piranhas), e duas na cidade de São Carlos (Fazenda São Miguel e Fazenda do Urso). Além do potencial vislumbrado pela agricultura e a pecuária, muitas dessas fazendas também possuem potencial para o ecoturismo, empreendimentos imobiliários e geração de energia.

**Quadro 2** - Principais Fazendas do Grupo Damha em 2002

Localização/Propriedade	Principais atividades
Pereira Barreto – SP/Fazenda Bonança	Fazenda de agricultura e pecuária, localizada no extremo oeste do estado, às margens do Rio Tietê, no reservatório de Três Irmãos, região com alto potencial para implantação de culturas agrícolas, tais como cana-de-açúcar, laranja, soja, milho e seringueira. É também propícia ao desenvolvimento de projetos de eco-turismo. Suas atividades se voltam para a engorda em regime intensivo e confinamento.
Itapura – SP/Fazenda Menina	Fazenda de agricultura, com destaque para as lavouras de milho e soja, e pecuária (cria e cria de fêmeas para reposição do plantel). Situa-se no extremo noroeste do estado, em local privilegiadíssimo, no encontro dos dois mais importantes rios da bacia hidrográfica do Sudeste, com 9.960 m de margem no Rio

	Tietê e 13.400 m de margem no Rio Paraná, com destaque para a navegação fluvial, formando o corredor Tietê-Paraná, usado para exportação de grãos. Aí se localiza a Represa de Jupia, com uma das maiores hidrelétricas do Brasil. Além disso, é excelente local para o desenvolvimento de atividades voltadas ao eco-turismo.
Mirandópolis – SP/ Fazenda Santo Antônio	Fazenda de criação com inseminação artificial, para produção de animais com alto valor e potencial genético, a partir de matrizes selecionadas. Situada em região privilegiada para o agronegócio, onde predomina a atividade pecuária, em área bem servida de águas, às margens do Rio Aguapeí, cortada por dois córregos e com trecho preservado de mata ciliar.
São Carlos – SP/ Fazenda São Miguel	Tradicional propriedade datada de 1893, atualmente passando por completo processo de restauração e reforma de suas instalações. Ainda em 2004 estará funcionando na fazenda um espaço especializado para diversos tipos de eventos
Sud Menucci – SP/ Fazenda Vista Alegre	Fazenda de pecuária, voltada para a cria, utilizando inseminação artificial com cruzamento industrial, situada às margens do Rio Tietê, no represa de Avanhandava. Equipada com laboratórios de pesquisa e desenvolvimento em pecuária
São Carlos – SP/ Fazenda do Urso	Implantação de um grande empreendimento imobiliário, com dois residenciais já incorporados, integrando o projeto de um sofisticado complexo eco-esportivo.
Serranópolis - GO /Fazenda Rio Verde	Fazenda de agricultura (plantação de soja em larga escala) e pecuária (utilizada para cria e confinamento), situada no Chapadão do Céu, que engloba o município do mesmo nome, mais as cidades de Mineiros, Jataí e Rio Verde, na região de Goiás. Plantio de sorgo, milho e soja, sendo sua produção armazenada em silos próprios. Sua localização é privilegiada, com asfalto à porta (cortada pela rodovia estadual GO-060). Dotada de recursos hídricos abundantes.
Piranhas – GO/ Fazenda Santa Márcia	Fazenda de criação com inseminação artificial. Belíssima região, de grande potencial agrícola, com destaque para o plantio de soja. Situada no sudoeste do estado, na macrorregião de Jataí/Mineiros/Rio Verde, campeã de produtividade de soja em Goiás, a fazenda é bem servida de águas, com rios, córregos e cachoeiras. Para aproveitar melhor seus recursos hídricos, um projeto de construção de uma PCH já está aprovado pela ANEEL.

**Fonte:** Site do Grupo Encalso (2014).

### **6.2.3 Diversificando os negócios: *shopping center*, concessão de rodovias e geração de energia**

Como já foi dito anteriormente, o Grupo Encalso é marcado pela diversificação de suas atividades econômicas. Dessa forma, além da criação da Encalso Construções, em 1964, e do investimento do grupo no setor agropecuário, na década de 70, a empresa expandiu o seu espaço de atuação para o setor comercial, com a aquisição de um *shopping center* na cidade de Presidente Prudente, o Prudenshopping, em 1990; para o setor de concessão rodoviária, através de aquisições das ações da Renovias e da Rodosul, no final da década de 90; e para o setor de geração de energia, em 2011.

A seguir, faremos a descrição dessas três atividades desenvolvidas pelo Grupo Encalso, para então iniciarmos a descrição e a análise da Damha Urbanizadora, responsável pela implantação e comercialização de loteamentos e condomínios residenciais fechados em vários estados do país.

#### **6.2.3.1 O Prudenshopping**

Residente em Presidente Prudente desde a década de 50, Anwar Damha, familiarizado com a dinâmica econômica desta localidade, e amplamente beneficiado por ações do poder público municipal, inicia as atividades do Grupo Encalso no setor comercial com a aquisição do Prudenshopping, em 1990, nesta cidade.

Como mostra diversos autores (SOBARZO, 2009; SPOSITO, 2001 *apud* GOÉS, 2013) o atual Prudenshopping começou a ser construído em 1984, logo após a inauguração do Parque do Povo, através da iniciativa da prefeitura municipal, através da PRUDENCO (empresa municipal de capital misto e então proprietária do terreno) recebendo, inicialmente, o nome de Shopping Center Aicás.

Posteriormente, associou-se à prefeitura municipal “a Construtora Júlio Bogoricin, empresa de capital nacional, assim como o Grupo J. Alves Veríssimo, proprietários dos Hipermercados Eldorado, que veio a se constituir loja âncora desse empreendimento” (GOÉS, 2013, p. 10).

Pouco antes de sua inauguração, em 1990, Sobarzo (2009) destaca duas ações empreendidas pelo poder público municipal, responsáveis pelo favorecimento

do Grupo Encalso no processo de aquisição e ampliação do shopping. São elas: as Leis Municipais 2.974 e 2.975, como podemos ver a seguir:

Em meados de 1990, antes da inauguração, realizada em novembro desse ano, o poder municipal aprovou a Lei 2.975, que autorizou a Prudenco a vender sua participação acionária no Prudenshopping. [...] Outra medida tomada pela Prefeitura com relação ao Prudenshopping foi estabelecida pela Lei Municipal 2.974 de 1990 (lei imediatamente anterior àquela que autorizou a vendadas ações). Essa lei autorizou o executivo municipal a alienar um terreno pertencente à Prefeitura, localizado ao lado do shopping center e cruzado por um córrego. O mais interessante desse caso é que a área foi entregue ao Prudenshopping em troca da “urbanização” do córrego, o aterro do terreno e a continuidade e pavimentação de uma rua. A lógica indica que o terreno poderia ter sido vendido e logo “urbanizado” pelos seus novos donos, já que, para eles, essa obra interessava para ampliar a área de estacionamentos, mas o que aconteceu foi que a Prefeitura o entregou em troca de uma rua e sua pavimentação. (p. 10 -11)

Após o decreto dessas duas leis, o Grupo Encalso comprou as ações do Grupo J. Alves Veríssimo e da PRUDENCO, tornando-se o acionista majoritário do shopping, além de ser beneficiado duplamente pela alienação do terreno pela prefeitura, já que a empresa realizou as obras de “urbanização” do terreno através da Encalso Construções.

Em 2008, o Prudenshopping iniciou um processo de expansão de suas instalações, inaugurado em 2013. Foram investidos mais de cinquenta milhões de reais em sua reforma, e, atualmente, o shopping conta com aproximadamente, 85.000 m<sup>2</sup>, divididos em 208 lojas de diversos setores; 1500 vagas de estacionamento; e recebe, em média, 800.000 pessoas por mês. Em 2004, também já havia sido implantado em Presidente Prudente o Damha Center, vizinho dos loteamentos Damha I e II, voltados aos moradores desses loteamentos. O Grupo também conta com o Damha Mall, inaugurado em 2012 em São Carlos; o Damha Mall Campo Grande; e conta com projeto de implantação do empreendimento denominado São Carlos Shopping.

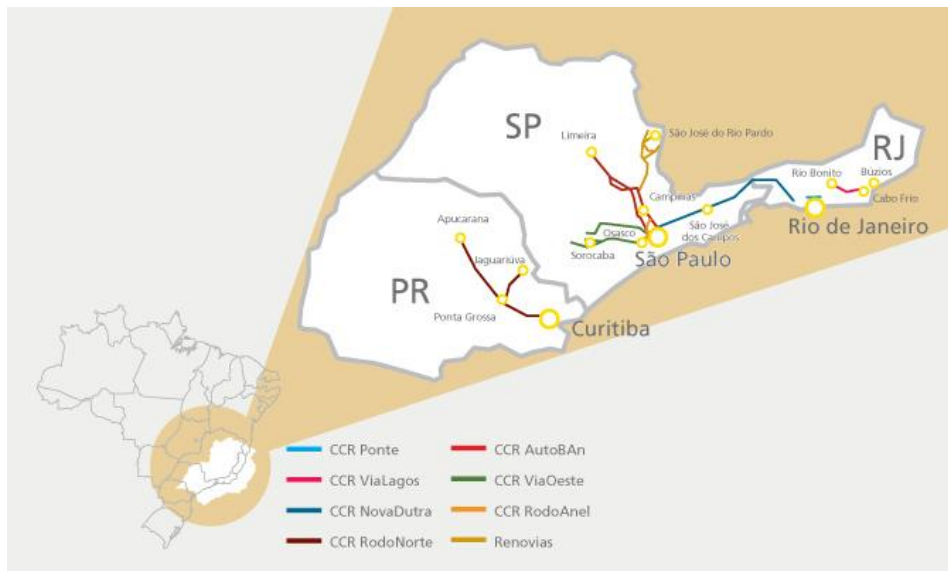
### **6.2.3.2 Concessão de Rodovias**

O processo de concessão rodoviária no Brasil iniciou-se em 1993 e 1994, quando o hoje extinto Departamento Nacional de Estradas de Rodagem (DNER) lançou as primeiras licitações de concessões rodoviárias para cinco trechos rodoviários federais. Em 1995, a Lei n° 8.987 instituiu a regulação para as

concessões públicas, o que abriu caminho para a aprovação da Lei nº 9.277, em 1996, em que o governo federal delegou aos Estados, municípios e distrito federal a administração e operação de determinadas rodovias federais. A partir da aprovação dessas leis, houve a promulgação da Lei nº 9391, em 1996, no estado de São Paulo, governado por Mario Covas, que institui o Programa Estadual de desestatização, que permitiu a instituição e a legalização do programa de concessões rodoviárias ao setor privado (CITRON, 2006)

A Encalso Construções, presente no processo de constituição de rodovias importantes do sistema rodoviários paulista (ver quadro 1), através da Renovias (empresa de capital misto, em que a Encalso Construções possui 60% das ações, e o Grupo CCR, formado pelas empreiteiras Soares Penido, Camargo Corrêa e Andrade Gutierrez, possui 40% das ações restantes) foi uma das contempladas, em 1998, pelo período de 20 anos, pelo trecho que vai de Campinas ao sul do estado de Minas Gerais, abrangendo as rodovias SP-215, SP-340, SP-342, SP-344 e SP-350, em um total de 345,6 quilômetros de extensão, como podemos ver no mapa a seguir:

**Mapa 4 - Localização das rodovias administradas pela Renovias**



**Fonte:** Site Grupo CCR (2014)

Pelo Programa de Concessão Estadual do Rio Grande do Sul, a Encalso Construções participou, com 21% das ações, da concessionária Rodosul, responsável pelo pólo de concessão rodoviário de Vacaria, em um trecho de 132,6

Km. Em 2013, com o fim do prazo do contrato firmado em 1998, entre as concessionárias e o governo estadual do Rio Grande do Sul, a Rodosul buscou na justiça ampliar o prazo de suas atividades até o final de 2013, tendo sido beneficiada. A justiça ordenou o funcionamento das atividades da Rodosul até 28 de dezembro de 2013 (LIMINAR..., 2014), após esse período, a concessionária devolveu ao estado o controle sobre a rodovia.

### **6.2.3.3 Geração de Energia**

Desde 1996, o setor energético nacional vem passando por mudanças. Nesse ano, iniciou-se a implantação do Projeto de Reestruturação do Setor Elétrico Brasileiro (Projeto RE-SEB), coordenado pelo Ministério de Minas e Energia, responsável pela desverticalização do modelo até então vigente. Setores como produção, transmissão e distribuição foram desarticulados pelo projeto, a fim de gerar mais competição entre os diferentes ramos. Concluído em 1998, o projeto passou por uma total reformulação em seu modelo entre 2003 e 2004, sustentado pelas Leis nº 10.847 e 10.848 e pelo Decreto nº 5.163, instituindo um rede de planejamento e monitoramento do setor, através da criação da Empresa de Pesquisa Energética (EPE), responsável pelo planejamento do setor elétrico a longo prazo; do Comitê de Monitoramento do Setor Elétrico (CMSE), com a função de avaliar permanentemente a segurança do suprimento de energia elétrica; e uma instituição para dar continuidade às atividades do MAE, relativas à comercialização de energia elétrica no sistema interligado a Câmara de Comercialização de Energia Elétrica (CCEE) (BEGGER, 2014). Um fator importante, desde 1995, foi a criação de um mercado livre de energia elétrica, em que empresas poderiam produzir e comercializar energia tanto para o estado, quanto para grupos privados, como industriais, etc, como pode ser visto no quadro a seguir:

**Quadro 3** - Comparação entre os modelos implantados no setor energético

Modelo Antigo (até 1995)	Modelo de Livre Mercado (1995 a 2003)	Novo Modelo (2004)
Financiamento através de recursos públicos	Financiamento através de recursos públicos e privados	Financiamento através de recursos públicos e privados
Empresas verticalizadas	Empresas divididas por atividade: geração, transmissão, distribuição e comercialização	Empresas divididas por atividade: geração, transmissão, distribuição, comercialização, importação e exportação.
Empresas predominantemente Estatais	Abertura e ênfase na privatização das Empresas	Convivência entre Empresas Estatais e Privadas
Monopólios - Competição inexistente	Competição na geração e comercialização	Competição na geração e comercialização
Consumidores Cativos	Consumidores Livres e Cativos	Consumidores Livres e Cativos
Tarifas reguladas em todos os segmentos	Preços livremente negociados na geração e comercialização	No ambiente livre: Preços livremente negociados na geração e comercialização. No ambiente regulado: leilão e licitação pela menor tarifa
Mercado Regulado	Mercado Livre	Convivência entre Mercados Livre e Regulado
Planejamento Determinativo - Grupo Coordenador do Planejamento dos Sistemas Elétricos (GCPS)	Planejamento Indicativo pelo Conselho Nacional de Política Energética (CNPE)	Planejamento pela Empresa de Pesquisa Energética (EPE)
Contratação: 100% do Mercado	Contratação : 85% do mercado (até agosto/2003) e 95% mercado (até dez./2004)	Contratação: 100% do mercado + reserva
Sobras/déficits do balanço energético rateados entre compradores	Sobras/déficits do balanço energético liquidados no MAE	Sobras/déficits do balanço energético liquidados na CCEE. Mecanismo de Compensação de Sobras e Déficits (MCSO) para as Distribuidoras.

**Fonte:** Câmara de Comercialização de Energia Elétrica *apud* BERGER, 2014.

Tendo em vista esse cenário, o Grupo Encalso Damha anunciou em 2010 a construção de duas Pequenas Centrais Hidroelétricas (PCHs) na região de São José do Rio Preto (MIRELLA, 2014). Com investimentos da ordem de R\$ 154 milhões de reais, as duas PCHs (PCH Foz do Preto e PCH do Talhado), ficariam nas áreas dos municípios de Riolândia, Paulo de Faria, Pontes Gestal e Palestina, nos Rios Preto e Turvo, pertencentes à Bacia do Rio Paraná. Porém, desde o anúncio da obra, houve uma mobilização popular, encabeçada pelo AMERTP (Associação de defesa do meio ambiente dos Rios Turvo e Preto e das Cachoeiras do Talhado e São Roberto), contra a implantação do projeto. O grupo civil mobilizou apoio junto aos vereadores municipais e a Assembleia Legislativa do Estado, tendo tido uma boa repercussão na imprensa local. Com isso, em abril de 2012, a Cetesb (Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental) deu parecer desfavorável a obra (CETESB..., 2014), além de ter ocorrido o tombamento, pelo CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do



Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico), da área, inviabilizando a construção futura de empreendimento semelhante.

Com inviabilização da construção da Pequena Central Hidroelétrica Foz do Preto e do Talhado, o *Grupo Encalso Damha* firmou um acordo com a *Chesf* e a *Voltália*, em 2011, para a construção de quatro parques eólicos, no estado do Rio Grande do Norte, com previsão de inauguração em 2016 (MILOSO, 2014b, p. 71). E em abril de 2013 anunciou a criação da *D'Energy*, uma “comercializadora de energia que chega ao mercado com o compromisso de manter a mesma qualidade que fez do grupo Encalso referência em suas áreas de atuação – e com a proposta de ser um *trading* independente da geradora” (MILOSO, 2014c, p. 108).

#### **6.2.4 A Damha Urbanizadora**

Com a recessão econômica mundial, em decorrência da “Crise do Petróleo”, em meados de 1975 o setor da construção atravessou um período de retração em suas atividades. As grandes, médias e pequenas construtoras, que tivera taxas de crescimento exponenciais desde 1964, em 1975 iniciaram um período de crise que se prolongou até 1985, trazendo novos arranjos entre as diferentes empresas, como a concentração e a centralização de capital entre as maiores e o declínio das médias e pequenas em setores já consolidados, como o das obras públicas de infraestrutura (CAMPOS, 2012).

Dessa forma, a Encalso Construções, uma pequena construtora no setor na engenharia civil pesada até então, viu o seu campo de atuação diminuído, com poucas ou inexistentes possibilidades de ação em seu ramo. Assim, com a crise iniciada em 1975, a Encalso Construções passou a investir em um novo campo dentro do setor da construção civil, o do loteamento e da incorporação imobiliária direcionados para setores da classe média e alta, através de loteamentos e condomínios residenciais fechados, até então pouco presentes na capital do estado e nas cidades médias do interior paulista<sup>34</sup>. Aproveitando-se dos equipamentos e da experiência da Encalso Construções em obras de remodelamento urbano, infraestrutura e construção de rodovias, a entrada da empresa no novo ramo

---

<sup>34</sup> No capítulo intitulado “A emergência e a proliferação do condomínios residenciais fechados” traçados um panorama desse cenário.

aconteceu sem grandes dificuldades, como podemos perceber no trecho transcrito do Jornal Brasil Econômico:

Fundado há mais de quarenta anos, o grupo Encalso começou atuando no segmento de obras pesadas. Com a interrupção dos grandes investimentos em obras de infraestrutura após as crises da década de 1980 no país, porém, resolveu diversificar. “A construção de condomínios foi uma saída natural”, afirma José Paranhos, diretor superintendente da Damha Urbanizadora. Isso porque o equipamento e boa parte da tecnologia eram os mesmos usados na construção de estradas, pontes e rede de saneamento básico. (SONÉGO, 2014)

Assim surge a Damha Urbanizadora, em 1979, na cidade de Presidente Prudente, com a construção do loteamento fechado João Paulo II. Como aponta Sobarzo Miño (1999) em seus estudos sobre a segregação sócioespacial em Presidente Prudente, a construção do loteamento fechado João Paulo II ocorreu devido a ação conjunta entre a Mitra Diocesana, proprietária do terreno, e a Damha Urbanizadora e Construtora Ltda, como construtora e incorporadora do empreendimento<sup>35</sup>, tendo contado ainda com a ação do poder público municipal, através da construção do Parque do Povo, como ente indispensável para o sucesso comercial da obra.

Isso porque o terreno pertencente a Mitra Diocesana estava situado em um setor da cidade pouco urbanizado, devido a ausência de infraestrutura sanitária e ambiental e a presença do Córrego do Veado. Porém, com o projeto intitulado “Fundo de Vale”<sup>36</sup>, formulado pelo poder público municipal e apresentado a sociedade em 1976, que previa a canalização do Córrego do Veado, e a transformação de sua área em um parque público de grandes dimensões, com

---

<sup>35</sup> “A relação contratual entre o proprietário e a empresa executora consistiu no recebimento, por parte da segunda, do 47,5% do total dos lotes do condomínio como pagamento pelo processo de incorporação (inclui-se projeto e aprovação do loteamento, implantação de toda a infra-estrutura, e construção dos muros e portaria). A Mitra Diocesana reservou o restante dos lotes para a sua comercialização direta (52,5%) (SOBARZO MIÑO, 1999, p. 86)”

<sup>36</sup> “A área englobada pelo projeto contava com aproximadamente 460 mil m<sup>2</sup>. O programa envolvia a canalização do trecho do Córrego do Veado entre as Avenidas Brasil e Manoel Goulart (sentido NW – SE); bem como a instalação de infraestrutura, equipamentos de lazer (piscinas olímpicas, quadras poli - esportivas, ciclódromo, pista de atletismo, aeromodelismo), serviços (lanchonetes e bares), implantação de duas vias de trânsito rápido e áreas verdes neste fundo de vale então degradado – um bosque de cinco alqueires, com o plantio de mais de 60 mil árvores (SILVA, 1994; VAZ, 1999 *apud* Bortolo, 2012, p. 43)”. A projeto foi inaugurado em 1982, e recebeu o nome de Parque do Povo.

modernas instalações públicas, a área passaria por um processo de valorização, cujo futuro empreendimento seria diretamente favorecido por essa obra pública<sup>37</sup>.

Assim, a Damha Urbanizadora encaminhou o projeto do empreendimento a Prefeitura Municipal em 1979, tendo recebido a aprovação em 1981, seguida da aprovação da Lei municipal nº 2187, que permitiu a implantação e a institucionalização de loteamentos fechados na cidade, bem como a concessão dos espaços públicos localizados dentro do empreendimento aos residentes dos loteamentos.<sup>38</sup>

Como podemos ver na tabela a seguir, atualmente, a Damha Urbanizadora conta com seis empreendimentos localizados em Presidente Prudente, além do Residencial João Paulo II. Os primeiro empreendimentos possuem grandes áreas e elevado número de lotes (Damha I, Damha II e Damha III). Essa tendência declina com o lançamento do Residencial Beatriz, em 2002, e com o lançamento do Belvedere, em que é possível perceber uma quantidade menor de lotes, porém com amplas proporções, o que demonstra uma estratégia comercial da empresa em elitizar ainda mais os empreendimentos. À exceção ocorre com o Village, voltado a um público com menor poder aquisitivo.

**Tabela 4** - Empreendimentos Damha implantados em Presidente Prudente

	<b>Damha I (1996)</b>	<b>Damha II (1998)</b>	<b>Damha III</b>	<b>Res. Beatriz (2002)</b>	<b>Belvedere (2014)</b>	<b>Village I</b>
<b>Número Lotes</b>	746	516	406	60	355	263
<b>Maior Lote</b>	426,23 m <sup>2</sup>	438,45 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>	399,68 m <sup>2</sup>	704,56 m <sup>2</sup>	334,92m <sup>2</sup>
<b>Menor Lote</b>	426,23 m <sup>2</sup>	438,45 m <sup>2</sup>	348 m <sup>2</sup>	399,68 m <sup>2</sup>	337,33 m <sup>2</sup>	334,92m <sup>2</sup>
<b>Área de lazer</b>	116.930,00 m <sup>2</sup>	97.458,00 m <sup>2</sup>	34.141 m <sup>2</sup>	6.865,00 m <sup>2</sup>	224 mil m <sup>2</sup>	20.072,50 m <sup>2</sup>
<b>Área Total do empreendimento</b>	711.534,00 m <sup>2</sup>	631.620,00 m <sup>2</sup>	423.586 m <sup>2</sup>	51.112,00 m <sup>2</sup>	554 mil m <sup>2</sup>	631.620,00 m <sup>2</sup>

**Fonte:** Site Damha Urbanizadora (2014).

<sup>37</sup> Em uma extremidade do Parque do Povo encontra-se o loteamento fechado João Paulo II, na outra, o Prudenshopping. Dessa forma, é possível perceber como o Grupo Encalso beneficiou-se dessa grande obra pública.

<sup>38</sup> Trataremos da questão da legalidade dos loteamentos fechados em um próximo capítulo.

O Damha I foi oficialmente lançado em 1996, dezessete anos após o lançamento de seu primeiro loteamento, e quatro anos após o lançamento do primeiro empreendimento Damha na cidade de São José do Rio Preto. Entre o lançamento do loteamento fechado João Paulo II, e o Damha I na cidade de São José do Rio Preto transcorreram doze anos, o que demonstra que a entrada da Damha Urbanizadora no setor de loteamentos fechados e Incorporação imobiliária só foi se efetivar nos anos 90 do século passado com o sucesso comercial do seu empreendimento lançado em São José do Rio Preto, e posteriormente, nos anos 2000, com o lançamento dos residenciais Damha na cidade de São Carlos.

Como demonstra Barroso (2010), em seu estudo sobre a expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em São José do Rio Preto, o lançamento desses empreendimentos ocorreu mediante pressão dos agentes imobiliários sobre o poder público municipal. Pois, a partir de 1970, o poder público municipal passou a não aprovar loteamentos nas áreas lindeiras às bacias de abastecimento da cidade, porém devido a pressão dos investidores imobiliários, esse quadro se reverte em 1982 e em 1986, com a aprovação de sucessivas leis municipais que ampliavam o perímetro urbano. E em 1990, permitiu-se que ampla área, considerada de segurança sanitária pelo Plano Diretor, fosse urbanizada.

Dessa forma, abriu-se na cidade um novo vetor para a implantação e o crescimento dos empreendimentos residenciais fechados em áreas de cabeceira de mananciais, colocando em risco o abastecimento hídrico da cidade. Esta foi, inclusive, a localização do empreendimento Damha I nessa cidade, situado em uma das represas de abastecimento hídrico local e que demandou várias ações englobando a Encalso Construções, a Damha Urbanizadora e o poder público municipal, como podemos ver na seguinte citação:

Anwar Damha, dono da construtora Encalso, não teve pressa para implantar o seu primeiro condomínio rio-pretense. De início ele colocou a área, de 40 alqueires, que era rural, no perímetro urbano, numa votação polêmica liderada pelo vereador Laerte Teixeira da Costa. Depois sua empresa ganhou concorrência estadual para construir a vicinal ligando Rio Preto a Engenheiro Schimitt. A estrada deveria cruzar o rio preto e entrar no Jardim Soraya, mas a Encalso conseguiu desviar o curso para ligar a um viaduto fantasma que existia na BR-153, na altura do Jardim Fuscaldo. (ARANTES, 2006, p.101 apud BARROSO, 2010, p. 81)

E prossegue Barroso:

Com as melhorias implantadas para acesso à área e com a construção da segunda represa municipal, executada através de concorrência vencida pela empresa Encalço, agregou-se valor paisagístico a área, e só então foi lançado o primeiro de uma série de condomínios Damha. (2010, p. 81)

Assim, inicia-se uma trajetória crescente de implantação de condomínios e loteamentos fechados empreendida pela Damha Urbanizadora na cidade e na região de São José do Rio Preto, como podemos ver na tabela a seguir:

**Tabela 5** - Empreendimentos Damha em São José do Rio Preto e região

		<b>Número Lotes</b>	<b>Maior lote</b>	<b>Menor Lote</b>	<b>Área de lazer</b>	<b>Área Total do empreendimento</b>
<b>São José do Rio Preto</b>						
<b>Damha</b>	<b>I</b>	595	1.179 m <sup>2</sup>	544 m <sup>2</sup>	85.936,10 m <sup>2</sup>	831.126,90 m <sup>2</sup>
(1992)						
<b>Damha</b>	<b>II</b>	399	1.068 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	54.747,65 m <sup>2</sup>	443.292,10m <sup>2</sup>
(1994)						
<b>Damha</b>	<b>III</b>	607	791 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>	66.792,40 m <sup>2</sup>	658.053 m <sup>2</sup>
(2000)						
<b>Damha</b>	<b>IV</b>	548	868 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	57.320,80 m <sup>2</sup>	590.188,35m <sup>2</sup>
(2003)						
<b>Damha</b>	<b>V</b>	495	892,50 m <sup>2</sup>	400,50 m <sup>2</sup>	96.622,50 m <sup>2</sup>	549.422,50m <sup>2</sup>
(2007)						
<b>Damha VI</b>		516	616,50 m <sup>2</sup>	401 m <sup>2</sup>	108.464 m <sup>2</sup>	541.986 m <sup>2</sup>
<b>Village I</b>		455	424 m <sup>2</sup>	251 m <sup>2</sup>	23.881,00 m <sup>2</sup>	283.038,00m <sup>2</sup>
<b>Village II</b>		425	397,50 m <sup>2</sup>	261,50 m <sup>2</sup>	23.028,50 m <sup>2</sup>	310.749,00m <sup>2</sup>
<b>Village III</b>	<b>III</b>	508	380 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	34.903 m <sup>2</sup>	333.898 m <sup>2</sup>
(2005)						
<b>Mirassol</b>						
<b>Village I</b>		309 unidades	424 m <sup>2</sup>	259,50 m <sup>2</sup>	20.195 m <sup>2</sup>	192.900 m <sup>2</sup>
<b>Village II</b>		357 unidades	525 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup> .	29.270 m <sup>2</sup>	220.509,50 m <sup>2</sup>
<b>Village III</b>		361 unidades	398,50 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	29.270 m <sup>2</sup>	220.509,50 m <sup>2</sup>
<b>Village IV</b>	<b>IV</b>	354 unidades	391,45 m <sup>2</sup>	275,00 m <sup>2</sup>	56.954,52m <sup>2</sup>	250.782,00 m <sup>2</sup>
(2014)						
<b>Catanduva</b>						

<b>Village (2013)</b>		308	379,14 m <sup>2</sup>	265,32 m <sup>2</sup>	-	272.250 mil m <sup>2</sup>
<b>Ipiguá</b>						
<b>Damha Fit (2013)</b>		733	444,68 m <sup>2</sup>	223,51 m <sup>2</sup>	73.804,41 m <sup>2</sup>	359.304,14 m <sup>2</sup>

**Fonte:** Site Damha Urbanizadora (2014).

Podemos perceber pelos dados contidos na tabela que os dois primeiros empreendimentos lançados em São José do Rio Preto a partir de 1990 (Damha I e Damha II) abrangeram grandes glebas de terra, e possuem lotes com grandes dimensões. Já os próximos lançamentos, feitos a partir dos anos 2000, abrangem glebas menores e lotes com dimensões reduzidas, mostrando uma tendência a comercialização de espaços menores. Outra estratégia observada é a da migração dos empreendimentos para as cidades satélites a São José do Rio Preto, como Mirassol, localizada a uma distância de aproximadamente 15 km e ligada a São José do Rio Preto pela Rodovia Washington Luís (BR-310); Ipiguá, a 19 km e com acesso a Rio Preto pela Rodovia Délcio Custódio da Silva; e Catanduva, a 59 Km de Rio Preto, porém com acesso facilitado pela Rodovia Washington Luís (BR-310). Essa migração pode ser explicada pelo menor valor das terras nessas cidades e pela disponibilidade de vias rápidas de acesso.

Após a consolidação da Damha Urbanizadora nas cidades de Presidente Prudente e São José do Rio Preto, ainda na década de 1990, a expansão dos empreendimentos Damha ocorre, de fato, a partir dos anos 2000, após o lançamento do Damha I, na cidade de São Carlos, em 2002<sup>39</sup>. É a partir dos anos 2000, e principalmente, após 2005, que a Damha Urbanizadora irá começar a migrar para outros estados do país, assim como aumentar o ritmo de lançamentos por ano. Podemos dizer que a partir de 2005 ocorre a profissionalização da Damha Urbanizadora, uma vez que a empresa começa a utilizar procedimentos comerciais mais eficientes.

#### **6.2.4.1 A profissionalização e a expansão da Damha Urbanizadora**

O processo de profissionalização da Damha Urbanizadora incluiu a adoção de parcerias entre proprietário fundiário e incorporadora/construtora, a venda do

<sup>39</sup> Trataremos do empreendimento Damha em São Carlos em capítulo posterior.

empreendimento na planta<sup>40</sup>, e a entrada em licenças ambientais e de construção, junto aos órgãos municipais e estaduais, de vários projetos de forma simultânea, como podemos ver na seguinte citação:

Até então, a Damha comprava primeiro o terreno, desenvolvia o projeto de urbanização e construía toda a infraestrutura. Só então vendia os lotes. Com o capital de volta, abria novas áreas. De lá para cá, porém, adicionou e trocou etapas de lugar. Para ampliar o número de lançamentos, imobilizar menos capital e alinhar as práticas com a concorrência, a companhia passou a fechar **parcerias com donos de terrenos** e a **vender empreendimentos na planta**, para só então começar as obras. A adoção do novo modelo permitiu que a Damha desse entrada em licenças ambientais e de construção de um número muito maior de loteamentos ao mesmo tempo. E acelerasse o processo de expansão. A liberação das licenças para a construção de um condomínio, afirma Paranhos<sup>41</sup>, demoram em média um ano e meio. Como a empresa tem dezenas de solicitações em andamento, tem sempre algum projeto saindo do forno, pronto para ir ao mercado. (SÔNEGO, 2014, *grifos nossos*)

Outra ação empreendida pela Damha Urbanizadora foi a sua abertura ao mercado financeiro. A empresa passou a negociar no mercado de ações a venda de recebíveis<sup>42</sup>. Dessa forma, ela pode antecipar o tempo normal que gastaria para receber o retorno financeiro de seus investimentos (capital de giro), possibilitando a construção e a negociação de vários projetos ao mesmo tempo.

Paralelamente ao processo de profissionalização, ocorreu a expansão da Damha Urbanizadora pelo país. Além do fortalecimento e da presença dos empreendimentos Damha em algumas cidades do interior paulista, a partir de 2005 a empresa começa a migrar seus empreendimentos para outros estados. Inicialmente no Mato Grosso do Sul e em Minas Gerais, posteriormente, a Damha Urbanizadora transfere-se para cidades da região nordeste, centro-oeste (Góias e Distrito Federal) além de lançar projetos na região sul como podemos ver na figura a seguir:

---

<sup>40</sup> A venda na planta desses empreendimentos tem sido feita para as imobiliárias locais, o que atesta um protagonismo desses agentes na comercialização e investimento desses empreendimentos.

<sup>41</sup> José Paranhos foi contratado pela Damha Urbanizadora em 2008 para exercer o cargo de superintendente da empresa. Paranhos “é engenheiro civil, atua no ramo imobiliário há 25 anos, principalmente no segmento de loteamentos. Foi sócio-diretor da Construtora Erbeta, na qual construiu dezenas de loteamentos, e diretor de Engenharia da Alphaville Urbanismo por sete anos, período em que foi responsável pela execução de mais 20 empreendimentos” (JOSÉ..., 2014)

<sup>42</sup> Em 2013, a empresa possuía 700 milhões de reais em recebíveis (DAMHA..., 2014)

**Figura 3** - Presença da Damha Urbanizadora no território nacional: empreendimentos lançados e empreendimentos em projeto



**Fonte:** Revista Estilo Damha (2014, p. 95)

Quanto à localização dos empreendimentos, podemos perceber, através do mapa, que a presença e a expansão da Damha Urbanizadora no estado de São Paulo e, conseqüentemente, dos loteamentos e condomínios residenciais fechados, ocorre, predominantemente, em cidades médias do interior paulista. A empresa parece utilizar-se do fenômeno descrito por Milton Santos (2008) da “desmetropolização”<sup>43</sup>, iniciado no final do século XX, em que, com a crescente configuração da cidade de São Paulo como metrópole informacional, e a conseqüente migração do setor industrial para o interior do estado, as cidades médias seriam o novo destino da classe média, gerando oportunidades de negócios voltados a esse extrato social. O mesmo ocorre com o Nordeste brasileiro, que vem sendo o receptor de inúmeras indústrias desde 2002, impulsionado pela política

<sup>43</sup> Tratamos desse fenômeno no capítulo anterior.



econômica regional do governo do Partido dos Trabalhadores<sup>44</sup>. A relação entre a desconcentração produtiva e a localização dos empreendimentos Damha fica explícita nos fragmentos das reportagens recolhidas junto a vários jornais, como podemos ver a seguir:

"Houve um **direcionamento** dos empreendedores para **idades pequenas e média no interior do país. Há muita gente com dinheiro** e um crescimento sem experimentar os problemas urbanos das grandes cidades", comenta José Paranhos Ribeiro, diretor-superintendente da Damha Urbanizadora (CÉZAR, 2014)

"Esse corredor entre João Pessoa e Recife está em **franca expansão industrial** em vários segmentos, como o automobilístico, com a fábrica da Fiat", afirma Paranhos. (CORREDOR..., 2014)

**O Nordeste é uma das regiões de maior desenvolvimento econômico do País, e isso, naturalmente, atraiu a Damha Urbanizadora**, que tem investido fortemente na região. "Nós procurávamos, já há bom tempo, uma área que fosse qualificada para construirmos o nosso primeiro empreendimento na Paraíba e, felizmente, encontramos essa área no Conde, que tem excelente localização, além de uma topografia muito bonita. O lugar é realmente encantador", explicou José Paranhos (DAMHA...,2014)

Dessa forma, cidades paulistas que já possuíam empreendimentos Damha ganharam novos projetos, como São José do Rio Preto, São Carlos e Presidente Prudente. Outras receberam o primeiro empreendimento Damha, como Araraquara, Assis, Birigui, Catanduva, Limeira, Marília e Piracicaba. Assim como são lançados novos projetos no Mato Grosso do Sul, no estado de Goiás, Minas Gerais e Rio de Janeiro. Por fim, assistimos à diversos lançamentos em regiões metropolitanas no nordeste brasileiro, a partir de 2012. O quadro a seguir mostra os empreendimentos da Damha Urbanizadora em cada cidade mostrada na figura 3:

**Quadro 4 - Empreendimentos Damha Urbanizadora por Estado e Cidade (1980-2014)**

<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Estado São Paulo</b>	
<b>Araçatuba</b>	Projeto
<b>Araraquara</b>	Damha I - 2005 Village I - 2008 Village II - 2011 Village III - 2013

<sup>44</sup> Podemos citar a abertura e ampliação de Portos e postos de extração de petróleo pela Petrobras, e a consequentemente criação de uma vasta rede de infraestrutura como a implantação da Rodovia Transnordestina.

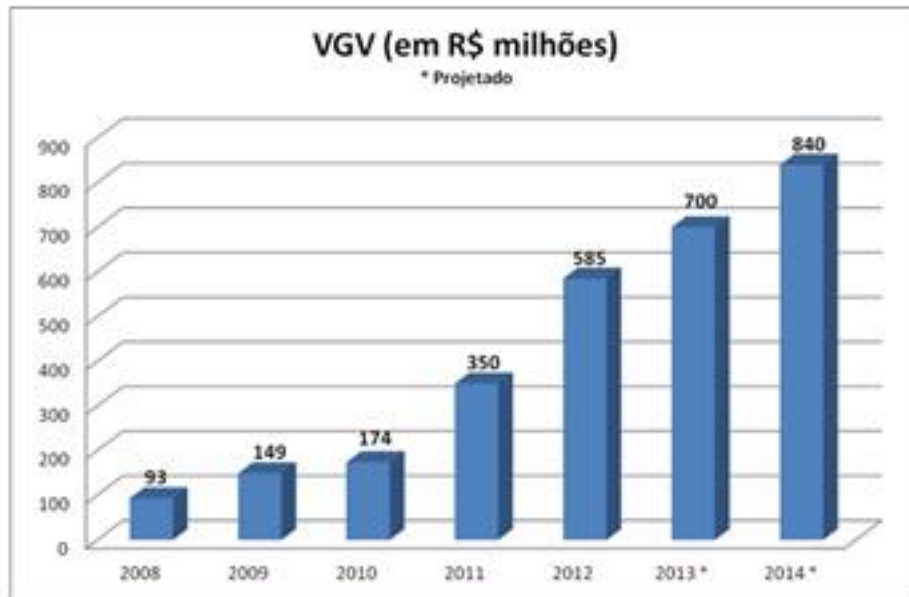
<b>Assis</b>	Village Damha – 2014
<b>Birigui</b>	Projeto (loteamento)
<b>Campinas</b>	Projeto
<b>Catanduva</b>	Village - 2013
<b>Ipiguá</b>	Damha Fit - 2013
<b>Limeira</b>	Village - 2011
<b>Marília</b>	Village – 2013 (loteamento)
<b>Mirassol</b>	Village I Village II Village III Village IV - 2014
<b>Piracicaba</b>	Damha I
<b>Presidente Prudente</b>	Jardim João Paulo II - 1980 Damha I - 1996 Damha II - 1999 Damha III Belvedere - 2014 Residencial Beatriz - 2002 Village I
<b>Ribeirão Preto</b>	Projeto
<b>São Carlos</b>	Damha I - 2002 Damha II - 2002 Damha III - 2011 Village I - 2006 Village II - 2006 Village III - 2011 Damha Golf - 2012 Estação Mall Parque Eco Esportivo
<b>São José do Rio Preto</b>	Damha I Damha II Damha III Damha IV Damha V Damha VI Village I Village II Village III
<b>Taubaté</b>	Projeto
<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Estado Rio Janeiro</b>	
<b>Campo dos Goytacazes</b>	Damha (loteamento) -2013
<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Estado Espírito Santo</b>	
<b>Vitória</b>	Projeto
<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Estado Paraná</b>	
<b>São José dos Pinhais</b>	Projeto
<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Estado Santa Catarina</b>	
<b>Florianópolis</b>	Projeto
<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Estado Rio Grande do Sul</b>	
<b>Porto Alegre</b>	Projeto
<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Estado Mato Grosso Sul</b>	
<b>Campo Grande</b>	Damha I Damha II Damha III

	Damha IV - 2013 Damha Mall - 2013 Villas - 2011
<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Estado Minas Gerais</b>	
<b>Fronteira</b>	Lançado 2014
<b>Uberaba</b>	Damha I - 2009 Damha II - 2013
<b>Uberlândia</b>	Projeto
<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Distrito Federal/Goiás</b>	
<b>Brasília/Cidade Ocidental</b>	Damha I - 2012 Damha II - 2012
<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Estado Bahia</b>	
<b>Camaçari</b>	Projeto de sete empreendimentos
<b>Feira de Santana</b>	Village - 2013 Village II - 2013
<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Estado Sergipe</b>	
<b>Aracaju/Barra Coqueiros</b>	Damha I - 2012
<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Estado Paraíba</b>	
<b>João Pessoa/Conde</b>	Village Damha Parahyba - 2014
<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Estado Maranhão</b>	
<b>São Luís</b>	Damha Araçagy – 2012
<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Estado Alagoas</b>	
<b>Maceió/Arapiraca</b>	Projeto
<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Estado Pernambuco</b>	
<b>Recife/Caruaru</b>	Projeto
<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Estado Ceara</b>	
<b>Fortaleza/Euzébio</b>	Projeto
<b>Empreendimentos Damha Urbanizadora – Estado Pará</b>	
<b>Belém</b>	Projeto

Fonte: Site Damha Urbanizadora (2014)

Assim, em setembro de 2014, a Damha Urbanizadora contava com 59 empreendimentos já lançados em nove estados brasileiros e mais de 21 mil unidades comercializadas. Desde 2005, ano em que a empresa iniciou seu processo de expansão, a Damha Urbanizadora vem crescendo a um ritmo progressivo a cada ano, tendo apresentado maior taxa de crescimento nos anos de 2010, 2011 e 2012 como demonstra os seus valores gerais de venda (figura 4). Apenas em 2013 a empresa assinalou que iria diminuir o seu ritmo de crescimento para o próximo ano, devido a Copa do Mundo de Futebol realizada no Brasil e a eleição presidencial (QUINTÃO, 2014).

**Figura 4** - Valor Geral de Venda da Damha Urbanizadora desde 2008



**Fonte:** Portal VGV (2014).

Demonstrado o processo de formação do Grupo Encalso, com ênfase na Damha Urbanizadora, passaremos agora a análise do “projeto de urbanização”, entendido como o sistema de valores, empreendido por essa empresa, no espaço urbano da cidade de São Carlos, cidade cuja construtora possui o seu projeto modelo.

## 7. “O MELHOR CONCEITO DE URBANISMO DO BRASIL”: A URBANIZAÇÃO DO GRUPO DAMHA EM SÃO CARLOS

A frase entre aspas presente no título desse capítulo é o *slogan* adotado pela Encalso Damha. Geralmente há um *outdoor* com a frase na entrada dos seus empreendimentos, ou nas vicinais que dão acesso aos condomínios residenciais Damha. Os slogans sempre buscam fazer uma síntese e, ao mesmo tempo, projetar a missão e os objetivos de uma empresa ou marca. Assim, o grupo Encalso Damha busca tornar-se um agente urbanizador, mas com um urbanismo próprio, um urbanismo que seja o melhor do Brasil.

O conceito de urbanismo, como aponta Harouel (1990), é marcado por ambiguidades. Usado para designar o que era próprio da arte urbana, o termo ganhou um sentido estrito no final do século XIX. Segundo Harouel, o urbanismo definia uma nova disciplina que se apresentava como uma ciência e uma teoria da cidade “distinguindo-se das artes urbanas anteriores pelo seu caráter reflexivo e crítico e pela sua pretensão científica” (CHOAY, F. *apud* Harouel, p. 7, 1990).

Posteriormente, na metade do século XX, o termo urbanismo foi usado para designar as soluções que buscavam dar conta dos problemas das cidades industriais. Como diz Reis Filho (2006):

O objetivo principal era estabelecer um sistema coordenado de acolhimento, nos centros urbanos, das grandes massas trabalhadoras e das classes médias em extensão e garantir (ou fazer crer que se garantia) maior nível de racionalidade nos investimentos públicos, na distribuição da infra-estrutura e dos serviços necessários à vida urbana (p. 21).

Outra questão importante é que o urbanismo da segunda metade do século XX foi atribuído ao Estado. O Estado foi o principal agente na implantação do urbanismo moderno. Paulatinamente, com as transformações sociais e econômicas, o Estado vai perdendo essa função, e caberá cada vez mais a iniciativa privada o papel de agente urbanizador. Há que se ressaltar, que no urbanismo moderno empreendido pelo Estado havia a **pretensão** de que esse fosse democrático e usado como ferramenta para garantir o bem estar social e coletivo. Por mais que houvesse problemas, as cidades modernas ainda possuíam elementos de integração e interdependência social (SALGUEIRO, 1998). Já o urbanismo

empreendido pela iniciativa privada após os anos 90, de acordo com Reis Filho (2006), tem se assentado na forma condominial, combinando uma infinidade de usos, e utilizado os elementos modernos de planejamento urbano, porém com adaptações e outras finalidades sociais.

Assim, buscaremos analisar nesse capítulo o projeto de urbanização empreendido pelo grupo Encalso Damha, usando como exemplo concreto o empreendimento localizado na cidade de São Carlos, interior do Estado de São Paulo, e projeto modelo da construtora incorporadora. Mas antes, faremos uma exposição da forma dos condomínios residenciais fechados, com a intenção de explicitar a linhagem urbanística utilizada pelo setor imobiliário nesses empreendimentos, cujo grupo Encalso Damha está inserido.

### **7.1 A forma dos condomínios residenciais fechados**

No Brasil, o condomínio residencial fechado estava presente no Estado de São Paulo, tanto na capital como nas cidades médias do interior, já na década de 70. Embora ocorra o seu desenvolvimento, de forma mais intensa, a partir dos anos 80 e 90 do século XX. Desde o início da sua implantação é possível verificar que esses empreendimentos possuem uma forma diferenciada em relação ao resto da cidade. Essa diferenciação se dá através do tamanho dos lotes desses empreendimentos, geralmente maiores do que os existentes; pelo traçado das ruas, sinuosas, em oposição ao traçado ortogonal; pela disposição dos equipamentos coletivos de uso comum, geralmente localizados no centro desses empreendimentos; pela baixa densidade populacional; pela presença de extensos gramados e áreas verdes.

No sentido de identificar a linhagem urbanística dos condomínios residenciais fechados, Caldeira (2000, p. 261), aponta que não foram “obviamente uma invenção original, mas partilhavam várias características com os CIDs<sup>45</sup> [...] e subúrbios americanos”. O processo de suburbanização americana ocorreu após a Segunda Guerra Mundial, embora nas décadas anteriores já houvesse a construção de subúrbios destinados a operários e as nascentes classe média e alta. Esses

---

<sup>45</sup> Segundo Evan Mckenzie (2003, p. 203) “Privately governed residential enclaves known as common-interest housing developments (CIDs) are the predominant form of new housing in the nation’s fastest-growing cities and suburbs.” Os CIDs “includes planned communities of single-family homes, housing cooperatives, and condominiums” (McKENZIE, 2003, p. 204).

subúrbios estavam relacionados ao ideário dos “subúrbios ajardinados”, articulados à tradição romântica inglesa que vem desde o século XVIII, e que encontra na obra “Cidades-jardins de Amanhã”, de Ebenezer Howard, publicada no final do século XIX, sua síntese (Mumford, 1965).

Dessa forma, iremos expor as ideias principais contidas na obra “Cidades-jardins de Amanhã”, analisar a apropriação americana desse ideário, para relacioná-lo com o padrão cidade-jardim desenvolvido no Brasil pelas construtoras nos condomínios horizontais residenciais fechados. Partimos do pressuposto que esse ideário tem sido utilizado largamente nesses empreendimentos, embora com adaptações e objetivos diferentes, visando uma similaridade com os projetos americanos como meio de valorização imobiliária e distinção social.

### **7.1.1 Ebenezer Howard e a ideia de cidade-jardim**

Para compreender e situar a concepção de cidade-jardim proposta por Ebenezer Howard no final do século XIX, cabe-nos fazer um panorama das cidades inglesas, principalmente no tocante à condição da classe operária e do estilo de vida das camadas médias e altas. Sem dúvida, a obra *A Situação da Classe Trabalhadora na Inglaterra*, escrita por Friedrich Engels e publicada em 1845, aponta de forma paradigmática a construção espacial das cidades e moradias no curso do processo de modernização burguesa, tanto dos operários, quanto das camadas médias e capitalistas, que traduzem as condições materiais de existência nas cidades inglesas. É possível dizer que Engels efetuou um ensaio sociológico da cidade que se tornava industrial, edificada pela força das fábricas e pela crescente proletarização da vida humana. Para Engels (2008), a construção socioespacial das cidades inglesas foi marcada pela materialização da desigualdade, presente nos contrastes das formas entre os bairros operários – fétidos, pouco ventilados, escuros; e os suntuosos palácios dos ricos - com ruas amplas e iluminadas por onde circulava o “grande mundo” londrino. Os “bairros de má fama”, constituídos pelas habitações da classe operária estruturavam-se:

mais ou menos da mesma forma que em todas as cidades: as piores casas na parte mais feia da cidade; quase sempre uma longa fila de construções de tijolos, de um ou dois andares, eventualmente com porões habitados e em geral dispostas de maneira irregular. Essas pequenas casas de três ou quatro cômodos e cozinha chamam-se

*cottages* e normalmente constituem em toda a Inglaterra, exceto em alguns bairros de Londres, a habitação da classe operária. Habitualmente, as ruas não são planas nem calçadas, são sujas, tomadas por detritos vegetais e animais, sem esgotos ou canais de escoamento, cheias de charcos estagnados e fétidos. A ventilação na área é precária, dada a estrutura irregular do bairro e, como nesses espaços restritos vivem muitas pessoas, é fácil imaginar a qualidade do ar que se respira nessas zonas operárias – onde, ademais, quando faz bom tempo, as ruas servem aos varais que, estendidos de uma casa a outra, são usados para secar a roupa (ENGELS, 2008, p. 70).

Segundo Engels (2008, p. 77) os luxuosos bairros aristocráticos, construídos na parte nova das cidades, contrastavam brutalmente com a fétida miséria dos bairros pobres, situados nas zonas velhas. As contradições objetivas entre as habitações e a urbanização em Manchester, foram apontadas:

A alta burguesia habita vivendas de luxo, ajardinadas, mais longe, em Chorlton e Ardwick ou então nas colinas de Cheetham Hill, Broughton e Pendleton, por onde corre o sadio ar do campo, em grandes e confortáveis casas, servidas, a cada quinze ou trinta minutos, por ônibus que se dirigem ao centro da cidade. A média burguesia vive em ruas boas, mais próximas dos bairros operários, sobretudo em Chorlton e nas áreas mais baixas de Cheetham Hill (ENGELS, 2008, p. 89).

O crescimento econômico inglês, decorrente da Revolução Industrial e da política mercantilista, propiciou a então nascente burguesia e a parte da nobreza, alugar-se em Londres em bairros residenciais elegantes, abertos por nobres em suas terras, no entorno da cidade. Dentre os novos bairros, destacavam-se *Bloomsbury* e *Regent Park*, construídos nos séculos XVIII e XIX, e constituídos por casas unifamiliares integradas a uma extensa vegetação, cuja área verde, em especial as árvores<sup>46</sup> jamais podadas e gramados, eram o elemento básico<sup>47</sup>.

---

<sup>46</sup> As árvores se tornaram parte essencial do cenário arquitetônico inglês, pois fazia parte do 'bom gosto' da época ornamentar as residências com elas. Segundo Thomas (1988) "as árvores na Inglaterra não apenas foram domesticadas como adquiriram gradualmente um *status* quase de animais de estimação. À medida que as áreas de mata diminuíram, elas deixaram de atemorizar, para se tornarem valiosa fonte de deleite e inspiração (p. 253)."

<sup>47</sup> Cabe ressaltar que esta natureza está ligada a corrente estética do pintoresco inglês, que emerge no século XVIII e assinala um novo sentimento e um novo comportamento frente à natureza. Se antes a natureza expressava o desconhecido, o sombrio, e, conseqüentemente inspirava o medo, no século XVIII, sua domesticação, através da ciência, a torna passatempo dos abastados, surgindo o cultivo de árvores e o paisagismo. O pintoresco, oriundo da experiência dos viajantes, expressa uma natureza marcada pelo contraste, pelas misturas, pelas texturas e pela surpresa. Será esta paisagem que irá permeiar o imaginário da nobreza e da burguesia e conferir o *status* distintivo dessas classes.



Em Edimburgo, Manchester, ou qualquer outra cidade inglesa visitada, seria possível encontrar os contrastes entre uma cidade limpa, iluminada e bem equipada, com precárias instalações sanitárias, casas irregulares e mal ventiladas, ruas estreitas e escuras. Se a natureza passou a ser um elemento essencial do subúrbio burguês e das classes médias, os bairros operários, pelo contrário, eram marcados pela homogeneidade, insalubridade e alta densidade populacional. Enquanto a nobreza e a burguesia se estabelecem nos arredores da cidade, com ar puro, e baixa densidade populacional, os *cottages* tomam conta do centro congestionado. No último capítulo de *A Situação da Classe Trabalhadora na Inglaterra*, Engels (2008) expôs as contradições objetivas da sociedade capitalista e o modo como o progresso material não efetua a melhora das condições de vida dos trabalhadores e de suas habitações:

Certa feita, percorri Manchester na companhia de um desses burgueses e falei-lhe da má arquitetura, da insalubridade, das condições horríveis dos bairros operários, e disse-lhe que jamais vira uma cidade construída em piores condições. Ele me escutou com tranquilidade e, na esquina em que nos separamos, declarou, antes de nos despedirmos: “And yet, there is a great deal of Money made here.” (p.308)

A arquitetura dos bairros operários que cresciam ao redor das fábricas revelava uma nova forma de urbanização da cidade moderna: a força do dinheiro e, sobretudo, do dinheiro transformado em capital, em erguer no espaço urbano fábricas e edifícios sempre maiores, mais extensos e mais altos – simbolizando assim a potência e o prestígio da nova classe social –, mas, incapaz de melhorar as condições de vida da classe proletária.

A cidade moderna como paradoxo está presente na poesia e na literatura do século XIX. Se nas obras de inglês Charles Dickens, a cidade é exposta como um espaço fervilhante de indivíduos, pessoas e mercadorias, que se acumulam ao redor do processo produtivo coordenado pelo ritmo do relógio e pela chaminé das fábricas que expõem e tingem o céu de cor acinzentada e carregam a atmosfera partículas de carvão, na poesia e na prosa de Baudelaire (1976, p.86) Paris representa uma nova cidade, atravessada por contradições e antíteses, aberturas e opressões, construções e destruições, potencialidades e brutalidades:

Paris muda! mas nada na minha melancolia

Mudou! palácios novos, andaimes, blocos,  
Velhas alamedas, tudo para mim se torna alegoria,  
E minhas caras lembranças são mais pesadas que rochas.

Muitas foram às propostas e realizações urbanas no século XIX que visaram solucionar ou amenizar essa situação. Entre elas, destacaram-se as cidades fabris, como a de Robert Owen, construídas na Inglaterra, em 1817, e os *falanstérios*, proposto por Charles Fourier, na França, e construído por Jean-Baptiste Godin, em que, junto a sua fábrica, os trabalhadores dispunham de refeitórios, biblioteca, igreja etc.

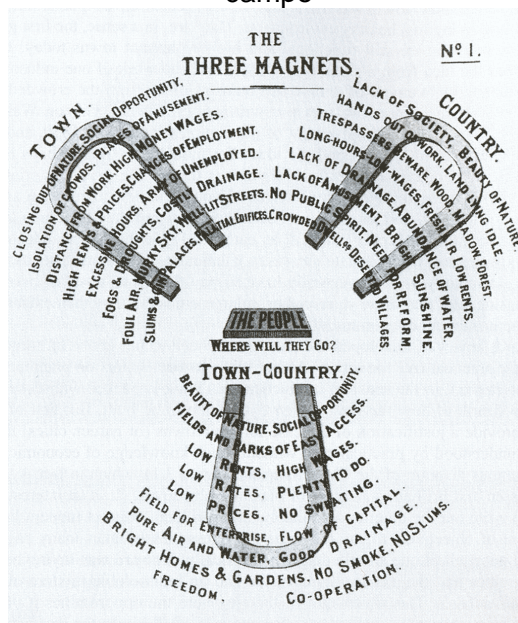
A obra de Howard será influenciada por este estado de coisas, tanto pela presença dos jardins, quanto pelas vilas industriais. Como bem assinalam Mumford (1965) e Evelyn (*apud* Thomas, 1988, p. 247) “a cidade-jardim não foi inventada por Ebenezer Howard na década de 1890”, porém ele foi o responsável pela formulação de um pensamento coletivo que vinha sendo construído há muito tempo.

A cidade-jardim howardiana buscava dar respostas, em um momento de embates partidários, aos problemas sociais e religiosos, ao superpovoamento das cidades, às precárias condições sanitárias e ao êxodo rural acentuado na Inglaterra. Segundo Howard (2002), edifícios suntuosos e aterrorizantes cortiços eram as estranhas feições complementares das cidades modernas, o que lhe conferia, por um lado, um sentido negativo, por outro, a cidade por ele idealizada guardava as virtudes sociais características da comunidade, como ajuda mútua e cooperação amigável, e o campo expressava a concretização do amor divino pelo homem<sup>48</sup>. Desta forma, em oposição ao gigantismo de Londres, onde os valores comunitários eram perdidos, assim como a proximidade com a natureza, Howard propõe uma organização social que une campo e cidade, e que desta forma, com a metáfora do ímã expressando o seu poder de atração, seria capaz de redistribuir a população de forma espontânea e salutar.

---

<sup>48</sup> “Cidade é o símbolo da sociedade – da ajuda mútua e da cooperação amigável, da paternidade, da maternidade, da fraternidade, da sonoridade [...]. O campo é o símbolo do amor e do zelo de Deus pelo homem (HOWARD, 2002, p. 110).”

**Figura 5** - Os três ímãs: representação gráfica feita por Howard mostrando as vantagens da cidade e do campo e da cidade-jardim, síntese que reuniria as vantagens da cidade e do campo



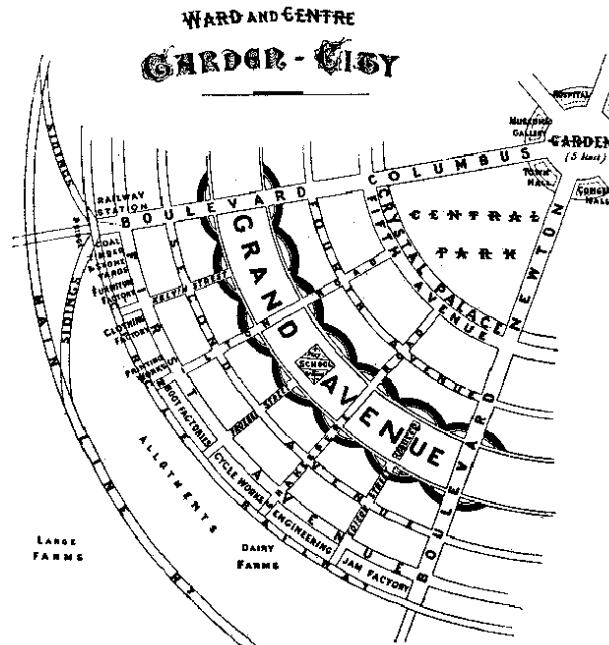
**Fonte:** Howard (2002, p. 109). [Cidades-jardins de amanhã]

Na cidade-jardim howardiana, a propriedade fundiária seria gerida pela municipalidade. Quanto à organização espacial, o centro deveria ser ocupado por um jardim e edifícios públicos, além de conter um palácio de cristal usado para passeio no inverno e como mercado. Seis bulevares deveriam cruzar a cidade, e os lotes deveriam ter a proporção de 6,10m por 40 m, e as casas construídas de acordo com a preferência e o gosto individualidade de cada morador. A cidade-jardim também contaria com indústrias e mercados, situados na parte externa, ou no entorno próximo da cidade.

A renda da cidade seria obtida mediante o uso do solo e este montante seria revertido pela municipalidade para a benfeitoria da mesma. Desta forma, o valor pago ao senhorio numa cidade como Londres, na cidade-jardim, retorna ao pagante como melhorias públicas. Ao pensarmos de maneira comparada, percebemos que enquanto em Londres o valor pago possibilitava a habitação em espaços modestos e com pouca qualidade sanitária, na cidade-jardim possibilitava amplos espaços e sedes públicas, além do “ar puro do campo”. Ou seja, o mesmo valor gasto em Londres, na cidade-jardim, convertia-se em melhor qualidade de vida. Desta forma, através da autogestão comunitária, a cidade-jardim “beneficiaria uma classe hoje

bem embaixo na escala social”, como os “trabalhadores pobres de Londres (HOWARD, 2002, p. 134)”<sup>49</sup>.

**Figura 6** - Seção da cidade-jardim: um grande jardim localizado ao centro, um palácio de cristal nos arredores, grandes bulevares, indústrias e fábricas no limite da cidade



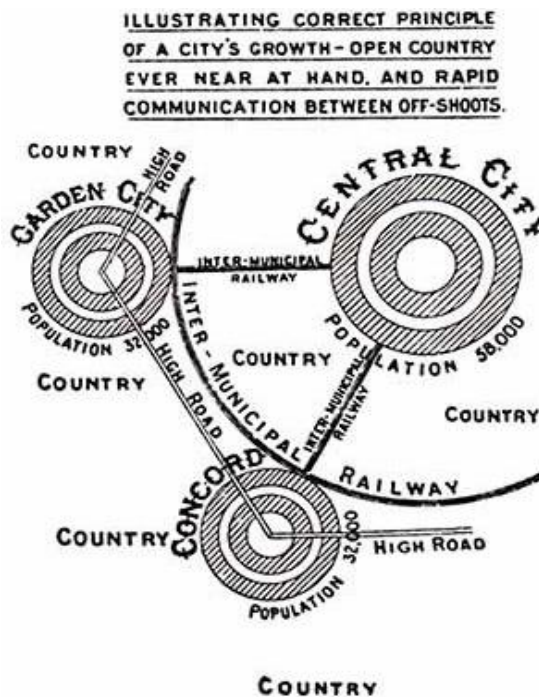
**Fonte:** Howard (2002, p. 114). [Cidades-jardins de amanhã]

É necessário ressaltar que a cidade-jardim, tal como Howard a concebeu, é formada por células de 32.000 habitantes. Sendo assim, ao completar esta soma, dever-se-ia fundar uma nova célula. Ao conjunto destas células, teríamos o que Howard chama de cidades sociais. Portanto, a concepção de cidade-jardim integraria não só um modelo espacial de cidade, que poderia ser diferente de acordo com as necessidades locais e a morfologia do solo, como “um terceiro sistema socioeconômico, superior tanto ao capitalismo vitoriano quanto ao socialismo centralizador e burocrático” (HALL, 1995, p. 111). A referida concepção também pode ser entendida como um modelo de urbanização que, oposto ao gigantismo da metrópole, constituir-se-ia de pequenas células, capazes de salvaguardar os valores

<sup>49</sup> Mas como ressalta Hall (1995) “Howard, na esteira de Marshall, não via suas cidades-jardim como colônias para pobres indignos. Pelo contrário: elas deveriam ser fundadas e administradas pelo *stratum* imediatamente superior – a classe C de Charles Booth -, que assim se haveria de libertar da servidão do cortiço urbano. Sua solução não era paternalista – fora, talvez, algumas poucas nuances residuais; ao contrário, estava firmemente assentada na tradição anarquista (, p. 107).”

comunitários e, desta forma, formar cidadãos empenhados tanto na administração local como nacional.

**Figura 7** - Cidades sociais ou princípio correto do crescimento de uma cidade: conjunto formado por células de 32 mil habitante, circunscritas pelo campo e interligadas por ferrovias



Fonte: Howard (2002, p. 190). [Cidades-jardins de amanhã]

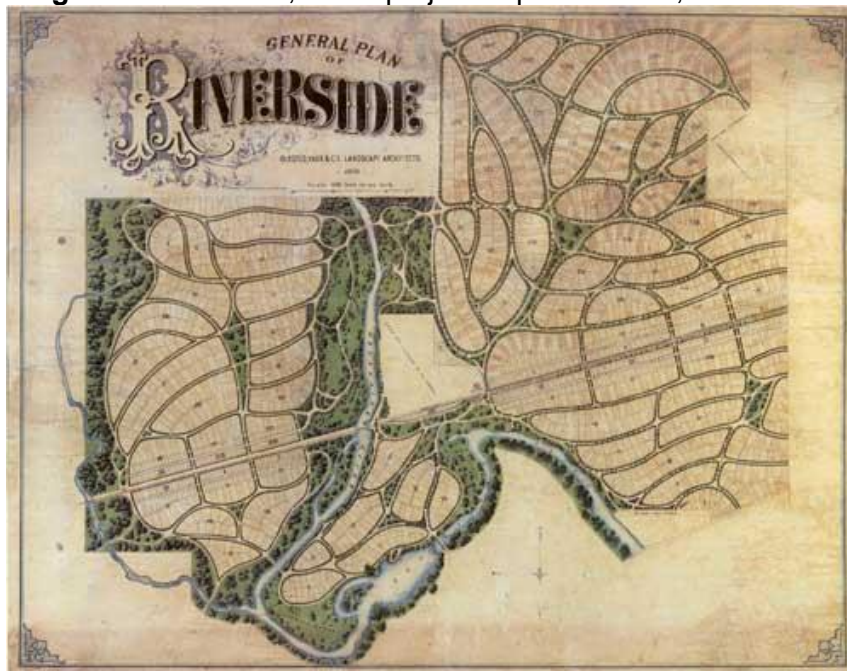
### 7.1.2 O processo de suburbanização americana e o imaginário do subúrbio-jardim

Assim como a Inglaterra, os Estados Unidos passaram pelo processo de industrialização nos séculos XVIII e XIX, o que gerou um intenso crescimento demográfico e a rápida urbanização do país. Visando frear o crescimento excessivo, algumas cidades recorreram a cidades-satélites, como Pullmann City, próxima a Chicago, outras à planificação, como no caso de Nova York, em que foi feito um plano de extensão da cidade em 1811, e outras aos subúrbios<sup>50</sup>, subordinados ao desenvolvimento dos transportes.

<sup>50</sup> Cabe ressaltar que no século XIX os subúrbios eram “locais de passeios campestres onde a aristocracia e a burguesia possuem castelos e casas (HAROUËL, 1990, p. 107)”.

Na segunda metade do século XIX, alguns subúrbios são construídos nos Estados Unidos como Llewellyn Park, em 1853, em Nova Jersey; e Lake Forest, 1869, em Riverside, arrabalde de Chicago. Estes subúrbios são planejados em torno de estações ferroviárias e marcam a transferência de setores mais abastados da sociedade para o entorno da cidade. Assim como no caso inglês, nestes subúrbios também serão marcantes a presença do verde, dos jardins, da baixa densidade populacional, do traçado sinuoso das ruas e das casas unifamiliares.

**Figura 8** - Riverside, 1868: projetado por Olmsted, Vaux & Co.



**Fonte:** Blakely; Snyder (1997, p. 13). [Fortress America: gated communities in the United States]

Ebenezer Howard, antes de publicar *Cidades-jardins de amanhã*, passou um período de tempo nos Estados Unidos, o que explicaria em boa parte a confluência de ideias presentes na América do Norte e na Inglaterra. Em ambos os casos a matriz estética passava pelo pintoresco inglês. Dessa forma, após a publicação de Howard na Inglaterra, os Estados Unidos foi o país com a maior aceitação de tais ideias, porém, com uma utilização parcial e adaptada. Isto porque, na Inglaterra, após a publicação de “Cidades-jardins do Amanhã”, Howard materializou sua utopia social através da construção da cidade de Letchworth, projetada por Raymond Unwin e Barry Parker, a partir de 1909. Embora concebida para ser uma cidade autônoma e com finalidades sociais amplas, nos Estados Unidos o conceito de

cidade-jardim é utilizado de forma mais seletiva, e sua concretização ocorre através da construção dos subúrbios e não com a construção cidades autônomas, em grande medida pela influência do trabalho de Raymond Unwin e Barry Parker nos Estados Unidos.

Esse trecho escrito por Unwin para a revista “*Garden Cities & Town Planning Association*”, em 1912, já demonstra o deslizamento de sentido entre a cidade-jardim e os subúrbios-jardim:

*In the development of existing towns therefore, the Garden City principle has much to offer which is of the greatest value because it is based on the natural principles of organisation and would give expression in outward form to such organisation. Detaching the units or suburbs one from another, giving them each their subsidiary centre around which they should be grouped and upon which they would depend, while the overgrown centre might have to remain a larger unit than it desirable, it would yet be possible to secure limitation to the units constituting the new growth and to secure between these units and between them and the parent town some defining and dividing belt of open land which would be of inestimable value<sup>51</sup>*  
(Unwin, 1912, p. 2)

Unwin fala em “*Garden City principle*” como meio de “*detaching the units or suburbs*”, ou seja, o princípio da cidade-jardim utilizado para a construção de unidades ou subúrbios ao redor de uma cidade central, em que os próprios subúrbios também poderiam contar com centros intermediários. Embora nesta análise, possamos pensar que este modelo expressaria o conceito de cidades sociais, compostas por grandes arranjos de cidade-jardim, o primeiro parágrafo refere-se “*in the development of existing towns*”, ou seja, em cidades já existentes, que mais se assemelharia, e a experiência histórica o provou, aos subúrbios, do que com cidades autônomas. Mais do que implantar um terceiro sistema socioeconômico, Unwin utiliza o princípio paisagístico e o modelo urbanístico de descentralização da metrópole via pequenas células da cidade-jardim Howardiana.

Após as primeiras décadas do século XX, Clarence Stein (1882-1975) e Henry Wright (1878-1936) foram os principais urbanistas a materializar, nos moldes

<sup>51</sup> Tradução livre de minha autoria: No desenvolvimento das cidades existentes, portanto, o princípio da cidade-jardim tem muito a oferecer, que é de grande valor, pois se baseia nos princípios naturais de organização e daria expressão a materialização para tal organização. Destacando as unidades ou subúrbios um do outro, dando-lhes um centro subsidiário em torno do qual eles devem ser agrupados e sobre o qual dependeria, enquanto o centro pode ter que continuar a ser uma unidade maior do que o desejável, ainda seria possível garantir limitação para as unidades mesmo com o crescimento e assegurar entre essas unidades e entre elas e a cidade central alguma definição e divisão através de um cinturão de terra aberta, que seria de valor inestimável.

americanos, o ideário da cidade-jardim, com a construção de *Sunnyside Gardens*, próximo a Manhattan, entre 1924 e 1928<sup>52</sup>; e o projeto da cidade de *Radburn*<sup>53</sup>, em 1929. E ambos os projetos já incluíam o carro como meio de transporte.

Dessa forma, após a Segunda Guerra Mundial, com a construção de novas estradas, a criação das hipotecas pelo Estado e a explosão da natalidade e a produção de carros em série por Henry Ford<sup>54</sup>, o processo de suburbanização americano se consolida. O subúrbio de casas unifamiliares, traçado sinuoso, amplas áreas verdes e racialmente homogêneo<sup>55</sup> torna-se o sonho de consumo e permeia o imaginário das classes médias e altas do pós-guerra americano. Surgem grandes empreendimentos privados, como Levittown, com 82 mil residentes, Lakewood e Park Forest.

### 7.1.3 O ideário cidade-jardim no Brasil: do bairro Jardim América aos condomínios residenciais horizontais fechados

O ideário cidade-jardim foi amplamente disseminado no Brasil. Vários Estados incorporaram essa matriz de pensamento, como o Rio de Janeiro, em 1930, com o plano do urbanista francês Alfred Agache para a Ilha do Governador e a Ilha de Paquetá; em Goiás, com o plano para a zona residencial sul de Goiânia, de Atílio

<sup>52</sup> Segundo Hall (1995) “[...] de 1924 a 1928, tomaram eles *Sunnyside Gardens*, área intra-urbana de 77 acres ainda não urbanizada, a apenas 5 milhas de Manhattan, e fizeram seu planejamento com base em grandes superquadras livres de tráfego, criando assim vastos espaços de jardins internos [...]. Lewis Mumford, que foi um de seus primeiros moradores, testemunhou, muito tempo depois, a qualidade de vida, tanto física quanto social, que o lugar propiciava; só que não era uma cidade-jardim (p. 146)”.

<sup>53</sup> “A proposta de Stein para *Radburn* era baseada em cinco pontos: superquadras estreitas e de forma retangular e forte hierarquização, com vias de serviço para acesso direto às edificações, vias secundárias coletoras circundando as superquadras, vias principais ligando as vias secundárias aos vários setores e às vias expressas; e as vias expressas – autoestradas ou *parkways* - que a conectavam com outras comunidades e com a região central (STEIN, 2006. p. 176 *apud* VELOSO, 2009, p. 112)”.

<sup>54</sup> Segundo Hall (1995) “o *boom* suburbano alicerçou-se em quatro pontos principais, a saber: as **novas estradas** que penetravam por terras situadas fora do alcance do velho trólebus e do transporte de interligação sobre trilhos; o **zoneamento dos usos do solo**, que produzia áreas residenciais uniformes com valores imobiliários estáveis; as **hipotecas**, que, garantidas pelo governo, possibilitavam prazos longos e juros baixos absorvíveis pelas famílias de renda modesta; e a **explosão de natalidade** que ocasionou um súbito aumento na demanda de casas unifamiliares onde a petizada pudesse ser criada (p. 345, grifos nossos)

<sup>55</sup> “[...] Rigidamente segregado por idade, renda e raça. Os que foram ali morar eram preponderantemente casais jovens, de renda média baixa e, sem exceção, brancos: em 1960, Levittown não tinha ainda um único negro e, em meados da década de 80, os que tem não atingem quantia significativa.[...] Portanto, Levittown, bem como seus incontáveis imitadores, eram lugares homogêneos: semelhantes viviam com semelhantes. E, segundo mostraram eloquentemente como St. Louis, grande parte da população que fugia da cidade para o subúrbio era branca: aqui, como em outras partes, os negros vinham dos campos para a cidade, enquanto, simultaneamente, os brancos deixavam as cidades pelos subúrbios (HALL, 1995, p. 351).



Corrêa Lima, entre outros. Mas será a obra do Jardim América, executada pela Companhia City em São Paulo, uma das melhores expressões da incorporação deste ideário na construção de um padrão residencial para as classes média e alta no Estado de São Paulo.

A extensão de 109 hectares que hoje corresponde ao Jardim América foi adquirida pela Companhia City em 1913, e foi planejado na Inglaterra pelo escritório de Barry Parker e Raymond Unwin, Parker veio ao Brasil em 1917 e permaneceu até 1919 para executar o projeto encomendado pela Companhia City.

**Figura 9 - Jardim América, 1941: o primeiro bairro-jardim implantado no Brasil**



Fonte: Bacelli (1982, p. 77) [Jardim América]

**Figura 10** - Jardim América, 1977: um dos “pulmões verdes” da metrópole paulista



**Fonte:** Acervo histórico da Companhia City (2014).  
[<http://www.ciacity.com.br/novo/index.php>]

Segundo Ottoni (2002, p. 71) o projeto do Jardim América previa lotes de aproximadamente 1.450 m<sup>2</sup>, dispostos em ruas sinuosas, com jardins internos às quadras, para o uso coletivo dos moradores. O bairro era estritamente residencial, fora dois clubes e a igreja Nossa Senhora do Brasil. Os jardins permeavam todas as áreas, com residenciais que não podiam exceder a área de projeção de um quinto do terreno. A separação entre terrenos e rua, foi feita por cercas vivas, o que conferia faixas de verde contínuo. Os jardins internos às quadras não foram aceitos, tendo sido loteados a partir de 1932, menos um que se transformou no Clube Harmonia de Tênis. A novidade do projeto para o Brasil, o rigor de sua implantação e controle, o belo resultado de jardim contínuo e o bom nível geral da arquitetura produzida, conferiram status aos seus moradores, transformando o empreendimento em grande êxito.

O Jardim América, segundo Wolff (2001), procurou atender uma nova clientela que se formava na cidade, a da classe média e alta, que buscava se diferenciar de outras classes sociais através de novos modos de vida, o que incluía a residência, tornando-se um empreendimento paradigmático para compreender o

estilo de vida da elite paulistana. Segundo a autora, o Jardim América estabeleceu uma setorização, pelo zoneamento, das classes sociais e criou um padrão diferenciado do resto da cidade através do plano e da arquitetura. Criou um moderno procedimento comercial pautado pela propaganda, que associava ao empreendimento a ideia de conforto, modernidade, sofisticação e exclusividade. E um método eficiente de financiamento, através do banqueiro Lord Balfour, governador geral do Banco da Escócia e presidente da São Paulo Railway, e um dos quatorze diretores da Companhia City. Contava com ruas sinuosas, em oposição ao traçado tabuleiro de xadrez, limpas, ajardinadas e arborizadas; as casas eram delimitadas por cercas vivas, e possuíam fachadas similares à das casas da elite tradicional presente na Avenida Paulista, Campos Elísios e Higienópolis.

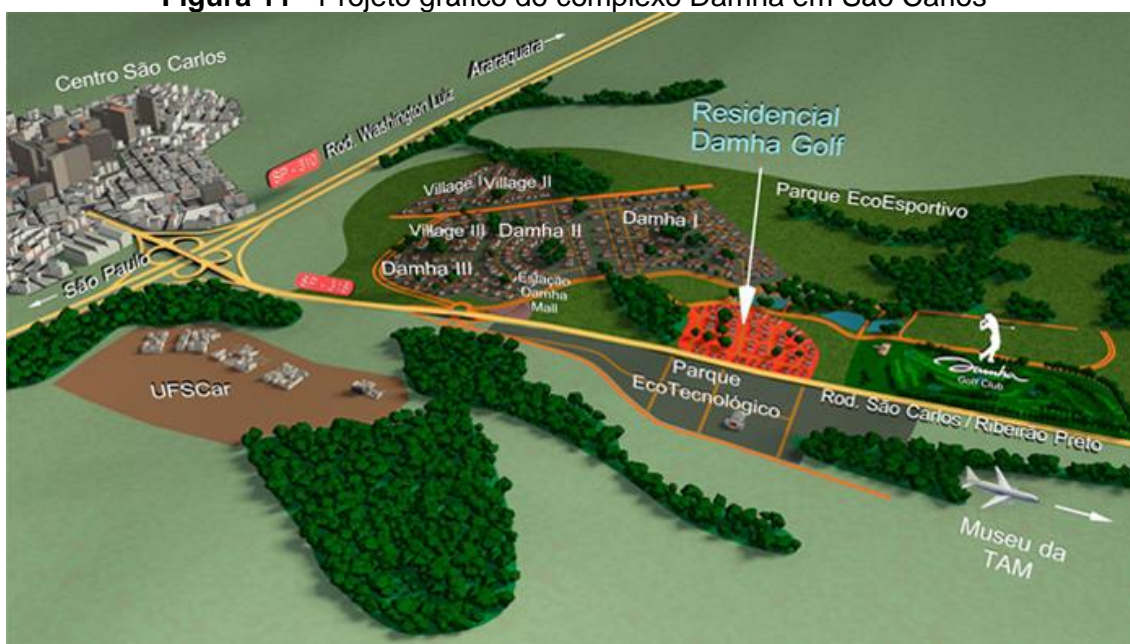
O Jardim América construído pela Cia. City, para além do seu sucesso comercial, imprimiu uma “identidade paisagística” (WOLLF, 2001) que irá caracterizar quase todos os empreendimentos imobiliários posteriores destinados às classes média e alta. O padrão anglo-americano incorporado pela Cia. City tornou-se modelo, pelo menos em nome, para 1.200 bairros em São Paulo (OTTONI, 2002, p. 71) até meados dos anos 70 do século XX e estará presente no desenvolvimento, com algumas modificações e adaptações, do padrão do condomínio residencial horizontal fechado da cidade de São Paulo e das cidades do interior paulista nos anos posteriores.

As construtoras dos condomínios residenciais fechados incorporaram o imaginário dos subúrbios ajardinados americanos, já disseminados e consolidados no Brasil pela Companhia City, inicialmente com o Jardim América, como meio de distinção e valorização desses empreendimentos. O traçado sinuoso das ruas e a presença de extensas áreas verdes circundando todo o empreendimento são largamente utilizados nos projetos dos residenciais fechados e largamente enfatizados em seus materiais publicitários.

No projeto gráfico abaixo do empreendimento Damha localizado em São Carlos percebemos a ênfase dada às áreas florestais, o predomínio da cor verde para caracterizar o empreendimento, a oposição entre uma cidade adensada e cinza e a baixa densidade do empreendimento Damha, repleto de áreas livres e verdes, que remete a tranquilidade e o contato com a natureza. O projeto também exclui os bairros que circundam o Damha, especialmente o bairro Jardim Jockey Club, contíguo ao Village I, e socioeconomicamente carente. A imagem busca apresentar

um projeto de cidade que interessa ao futuro morador dos condomínios Damha. Nesse projeto interessa apenas o centro comercial da cidade (feio, monótono, cinza), os eixos rodoviários formado pela Rodovia Washington Luiz (que dão acesso a São Paulo e Ribeirão Preto), a UFSCar, o Parque Eco Tecnológico (potencial lugar de trabalho dos moradores Damha), a Estação Damha Mall (centro de conveniência), o campo de Golf Damha e o Museu da Tam (local de lazer). Esboça-se assim uma urbanidade completa e totalmente apartada do resto da cidade.

**Figura 11** - Projeto gráfico do complexo Damha em São Carlos



**Fonte:** Site Damha Urbanizadora (2014). [www.damha.com.br]

Como ressalta Caldeira (2000), a cidade-jardim, formulada por Howard no final do século XIX, procurava dar respostas aos problemas das cidades industriais, como as péssimas condições sanitárias e o alto custo do solo nas cidades. O ideal das cidades-jardins proporcionaria cidades mais equilibradas, em termos ambientais, e mais justas e democráticas, em termos sociais. A incorporação desse ideário pelos condomínios residenciais fechados, segundo Caldeira, assinala, antes, a destruição de seus ideais democráticos, pois, ao invés de promover um ambiente mais justo e igualitário, os condomínios residenciais fechados promovem a distância social e a separação. Logo o uso do ideário cidade-jardim pelas construtoras busca mais marcar distinções sociais como o poder econômico e o prestígio para promover a valorização dos empreendimentos, do que a promoção de ideais sociais mais amplos ou soluções urbanísticas inovadoras.

E embora as propagandas das construtoras enfatizem a exclusividade e a inovação dos seus produtos imobiliários, podemos perceber uma **repetição e certa monotonia na utilização do modelo**. Como podemos ver na imagem abaixo, novamente aparece o predomínio da cor verde no projeto gráfico, extensas áreas florestais, um mix de espaços residenciais, comerciais (torre laterais) e de trabalho (torres centrais), marcadas pelo total isolamento do centro urbano, bairros, etc.

**Figura 12** - Terras de Santa Martha, lançado em 2011, pela construtora Cipasa em Ribeirão Preto - SP



**Fonte:** Página virtual Cipasa Urbanismo (2014).  
[<http://www.cipasa.com/empreendimento/detalhe/default.aspx?id=3>]

## 7.2 O conceito urbanístico da Damha Urbanizadora

Nascida em 1979 em Presidente Prudente, com o lançamento do condomínio residencial horizontal João Paulo II, a Damha Urbanizadora é hoje uma construtora e incorporadora importante no setor imobiliário nacional. São setenta empreendimentos lançados e distribuídos em nove estados do país, que totaliza vinte e dois milhões de m<sup>2</sup> urbanizados pela construtora e incorporadora, em vinte e seis mil lotes. No Estado de São Paulo diversas cidades médias como São José do

Rio Preto, Marília, São Carlos, Araraquara, Limeira e etc possuem empreendimentos Damha.

O “conceito” de urbanismo desenvolvido pela Damha Urbanizadora guarda diversas similaridades com a sua principal concorrente no mercado imobiliário nacional, a Alphaville Urbanismo<sup>56</sup>. Inclusive o superintendente da companhia desde 2008, José Paranhos, era diretor de engenharia dessa empresa. Assim, o “conceito” de urbanismo aqui analisado desenvolvido pela Damha Urbanizadora parece nortear não só essa construtora, mas uma infinidade de empreendimentos do tipo condomínio residencial horizontal.

Como consta em sua página virtual<sup>57</sup>, esse urbanismo busca “desenvolver empreendimentos urbanísticos com o melhor conceito integrado de **moradia, lazer, segurança** e respeito ao **meio ambiente**, aliado a uma infraestrutura altamente qualificada” (MISSÃO, 2015, *grifos nossos*).

Em decorrência do lançamento do empreendimento Damha I, em Brasília, uma reportagem destacava os cinco pilares no qual se baseava o “melhor conceito de urbanismo do Brasil”. São eles:

**Segurança:** portaria social e portaria de serviços independentes, com controle de acesso em ambas, além de câmeras e sensores ligados a uma central de segurança para monitorar as áreas comuns internas e até as externas.

**Lazer:** quadras poliesportivas, de tênis, de vôlei de areia, campos de futebol adulto e infantil (com sistema de iluminação nas quadras e campos), piscinas, praças com bancos e pergolados, playground, centro de convívio com academia, espelhos d’água, passeios e pista de cooper.

**Infraestrutura:** obras de construção que obedecem a um rigoroso padrão técnico, processos internos de verificação e checagem de qualidade. Geralmente, em cerca de um ano os lotes já são liberados aos moradores para construção.

**Natureza:** preocupação com o meio ambiente e a sustentabilidade, presente nas decisões de projeto, na valorização das reservas ambientais a serem preservadas e os cuidados com as áreas verdes, o desenvolvimento do paisagismo integrado ao entorno e a definição

<sup>56</sup> O complexo Alphaville foi lançado em 1973 na cidade de Barueri. Consistia em um bairro planejado com áreas comerciais, industriais e residenciais fechados. Rapidamente a marca Alphaville tornou-se popular e símbolo máximo do nascente modelo de moradias pautado por condomínios residenciais horizontais de alto padrão. Em 1995 foi criada a então Alphaville Urbanismo visando expandir esse novo padrão de moradia para todo o território nacional. Em 1997 houve o lançamento do primeiro Alphaville fora da cidade de Barueri, localizado em Campinas, no interior do Estado de São Paulo. Entre 2006 e 2010, 80% da Alphaville Urbanismo foi vendida para a Gafisa S.A. E em 2013 a Blackstone e Pátria Investimentos também passaram a compor a diretoria da empresa. Hoje a Alphaville está presente em vinte e um estados brasileiros. (HISTÓRICO, 2015)

<sup>57</sup> [www.damha.com.br](http://www.damha.com.br)

dos sistemas construtivos. O objetivo é, além de tudo, **agregar valor ao imóvel.**

**Normas Construtivas e de Ocupação:** entregues aos compradores e arquitetos para preservar e unificar o padrão urbanístico (DAMHA..., 2014, *grifos nossos*)

Em editorial escrito em 2013, José Paranhos enfatizava que um dos principais fatores para a proliferação dos condomínios residenciais fechados era a falta de segurança a que estavam sujeitos os moradores de bairros abertos, principalmente em grandes centros urbanos:

A principal razão para a proliferação desse tipo de solução urbana foi, e continua sendo, a **falta de segurança** percebida pelas pessoas residentes em imóveis situados nas vias públicas dos bairros abertos, sobretudo dos grandes centros urbanos brasileiros. De lá para cá, a falta de segurança adquiriu novos contornos, e dos prosaicos furtos de outrora, dos quais éramos vítimas muito eventuais, caminhamos para os dias de hoje, vendo a deterioração progressiva de importantes valores sociais, em que, além da violência banalizada, convivemos com a intolerância, a falta de educação, o desrespeito, entre outros males contemporâneos (O MELHOR..., p. 5, 2015).

O discurso traz consigo uma explícita contradição, pois a associação entre a falta de segurança e os grandes centros urbanos colocaria em questão o próprio processo empreendido pela Damha Urbanizadora de condominização das principais cidades do interior paulista já nos anos de 1980. Se a falta de segurança é inerente aos grandes centros urbanos, e a principal responsável pela implantação desses empreendimentos, haveria poucas ou quase nulas razões para esses empreendimentos em cidades médias no interior paulista, mais tranquilas e com menores problemas urbanos em relação às grandes cidades.

Como aponta Bauman (2009, 2008), uma das grandes promessas da modernidade e das cidades modernas era o fim da insegurança e do medo. Pois através do progresso da ciência e da técnica o homem teria cada vez mais a capacidade de controlar os perigos que assombravam e colocavam em risco a vida dos homens. Paradoxalmente, na modernidade líquida (segunda metade do século XX), principalmente nos países mais desenvolvidos, o medo e a insegurança, e a consequente busca pela segurança, têm atingido proporções inimagináveis. Para Bauman, sendo a segunda metade do século XX um período de sucessivas crises econômicas, social e política (redução das proteções do Estado no campo dos direitos sociais, a exigência de uma mão de obra flexível e precarizada, que coloca o

indivíduo em uma constante sensação de insegurança, o aumento do desemprego, o rebaixamento de significativas parcelas da classe média) instalou-se um sensação de medo generalizado e difuso, em que os indivíduos sentem-se cada vez mais acuados e distantes dos reais motivos de suas inseguranças:

O medo é mais assustador quando difuso, disperso, indistinto, desvinculado, desancorado, flutuante, sem endereço nem motivos claros; quando nos assombra sem que haja um explicação visível, quando a ameaça que devemos temer pode ser vislumbrada em toda parte, mas em lugar algum se pode vê-la. (BAUMAN, 2008, p. 8)

Concomitante a essa sensação de medo generalizado, há sucessivas tentativas de enquadrar determinadas categorias sociais como perigosas pelas diversas mídias e pelos discursos políticos. Assim, na Europa e nos Estados Unidos, há um amplo movimento de criminalização dos imigrantes em situação ilegal e dos negros em curso, amparados por sucessivos presidentes e primeiros ministros.

No Brasil, um país marcado pela escravidão e pela ausente integração do negro na sociedade de classes emergente no século XX, sucessivos períodos de ditadura civil militar, e conseqüentemente, por um regime democrático e de direitos sociais ainda frágeis, acrescidos de grandes desigualdades sociais, o pacote neoliberal do Consenso de Washington implantado no país nos anos de 1990 provocou abalos ainda mais severos. A sensação de medo e insegurança social, assim como a criminalização dos negros e uma política de “tolerância zero” parecem acentuar ainda mais a sensação de medo difuso e a busca pela segurança.

Assim, já no início da década de 80, construtoras e incorporadoras imobiliárias têm se valido da sensação de medo difuso e apostado cada vez mais em empreendimentos “altamente seguros”. Trazem para si o papel de promotores da segurança, ao mesmo tempo em que estimulam o medo e promovem a insegurança, além de acirrar e naturalizar os mecanismos de controle social.

Todo o material publicitário da Damha Urbanizadora enfatiza a separação de funcionários e prestadores de serviços dos moradores dos residenciais através de duas portarias, uma de serviço e outra social, deixando claro o caráter discriminatório que essas duas portarias marcam. Os funcionários e prestadores de serviços recebem cartões para entrarem e saírem dos residenciais para que sejam identificados, mas também para que sejam monitorados. Impera sobre esses trabalhadores uma ação de vigilância e de suspeita constantes. Para complementar



o sistema de segurança, ainda são utilizadas câmeras e sensores de segurança, além de guardas e guaritas. Uma série de novas tecnologias de segurança são usadas nesses empreendimentos, supostamente para manter o crime e os criminosos longe desses espaços. Mas esses mesmos mecanismos de controle podem marcar a perda da privacidade dos moradores, além de criar uma falsa sensação de segurança, uma vez que há casos de roubos, furtos e crimes cometidos pelos próprios moradores do condomínio<sup>58</sup>.

A noção implícita no discurso da “segurança total” desses empreendimentos parece repousar no desejo de se viver em uma comunidade socialmente homogênea. Assim, viver em segurança significa viver entre aqueles que são social e economicamente iguais entre si e distintos dos demais. A diversidade e a heterogeneidade inerente à vida urbana tem assumido cada vez mais uma conotação de perigo por vários estratos das classes médias e altas. O problema da segurança pessoal está entrelaçado com o desejo de distinção e com os processos urbanísticos de exclusão e inclusão social. No capítulo intitulado “Os ricos”, Bernardo Secchi (2013, p.35) aponta para as diversas conexões de sentido existentes na urbanização da *gated community*:

A *gated community* é o seu capital espacial, aquilo que os distingue do resto da população. Ingressam, por cooptação, famílias e indivíduos dotados – para usar novamente a palavra de Bourdieu – de elevado capital econômico, e/ou cultural e/ou social; de rentabilidade elevada, e/ou elevados níveis de instrução e de profissionalização e/ou de uma rede de relações sociais com os mais altos graus do poder.

É possível dizer que a distinção social deve ser objetivada na distinção espacial, na combinação entre os diversos tipos de capital (social, cultural, econômico, político) que torna a *gated community* o espaço de representação do desejo ou da escolha por parte dos ricos em constituir uma representação espacial de uma nova forma de sociedade. É ilustrativo retornarmos ao raciocínio de Paranhos acerca das virtudes morais e possibilidade de vida segura no condomínio fechado:

---

<sup>58</sup> Um caso de grande repercussão na mídia ocorreu em um dos condomínios Damha na cidade de Araraquara. Após saírem para uma viagem, um casal teve a casa invadida e destruída por adolescentes do condomínio.

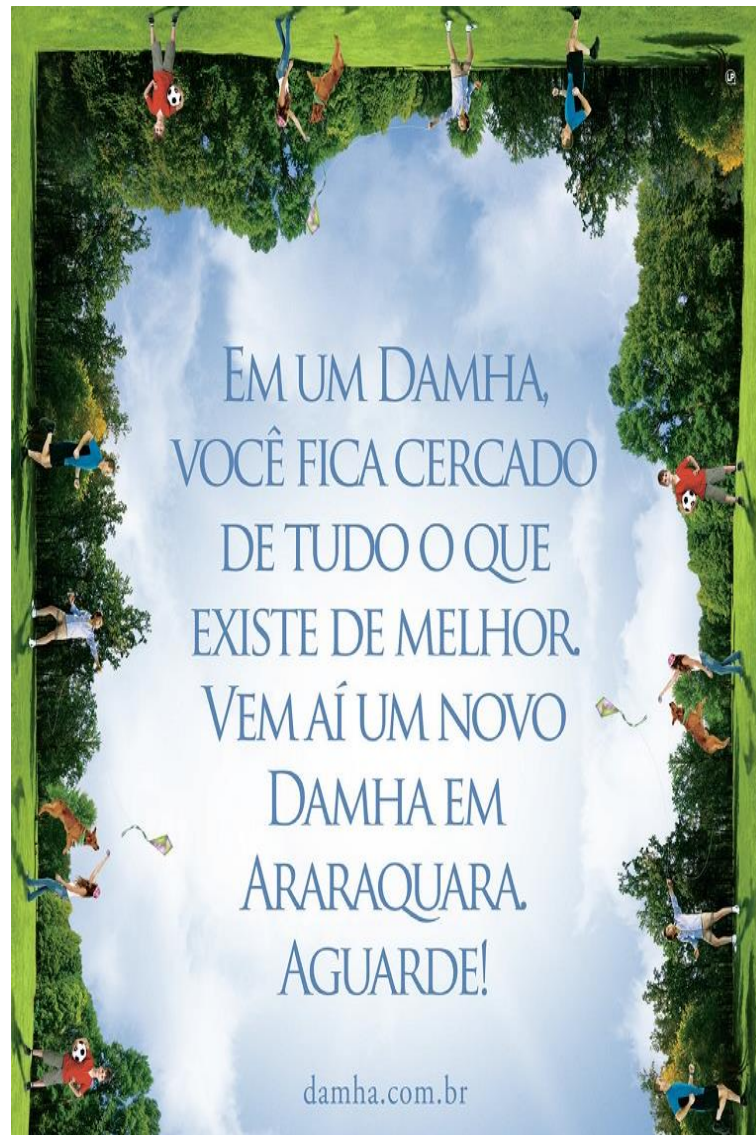
E a vida em condomínio, além de ser um bom **refúgio**, pode ser também um excelente laboratório para o **exercício da convivência em sociedade**, na medida em que, no condomínio, há uma **forte sensação de pertencimento**, frequentemente mais aguçada que nos grandes espaços abertos urbanos. Nos condomínios, **as pessoas se veem em desejos coincidentes de qualidade de vida e de realização de sonhos**. É onde os pais desejam criar os filhos, onde os filhos desejam fazer amigos. Nos condomínios, o exercício da tolerância e do respeito às regras gera bons e imediatos frutos e pode nos tornar pessoas melhores para o mundo (O MELHOR..., p. 5, 2015, *grifos nossos*).

O discurso da “segurança total” reitera o desejo dessas camadas sociais de viver em locais apartados do restante da população urbana (refúgio). Paradoxalmente, esse microcosmo seria um laboratório para a convivência em sociedade. Porém, se a sociedade é marcada pela diferença, pela diversidade e pelo conflito, e o condomínio residencial fechado é um espaço de forte sensação de pertencimento e desejos coincidentes, a vida nesses espaços parece antes negar a vida em sociedade e, no limite, na cidade. Cria-se nesses espaços aquilo que Bauman (2003) denomina de **comunidade de semelhantes** ou **comunidades estéticas**. São comunidades apenas no nome, porque não implica criar uma rede de relacionamentos e solidariedades, ao contrário, o objetivo é manter a homogeneidade pautada pela renda e *marcar* o lugar dos indivíduos na sociedade, trazendo-lhes maior segurança física e identitária:

É uma “comunidade” de semelhantes na mente e no comportamento; uma comunidade do mesmo — que, quando projetada na tela da conduta amplamente replicada/copiada, parece dotar a identidade individualmente escolhida de fundamentos sólidos que as pessoas que escolhem de outra maneira não acreditariam que possuísem. Quando monotonamente reiteradas pelas pessoas em volta, as escolhas perdem muito de suas idiossincrasias e deixam de parecer aleatórias, duvidosas ou arriscadas: a tranquilizadora solidez de que sentiriam falta se fossem os únicos a escolher é fornecida pelo peso impositivo da massa. (BAUMAN, 2003, p. 61)

Por esse mesmo motivo há sempre a ênfase dada a noção de cercamento, distinção, exclusividade e privilégio nos materiais publicitários desses empreendimentos:

**Figura 12** - Material publicitário da Damha Urbanizadora



**Fonte:** Revista Estilo Damha 8 (2013, p. 102)

Na figura, a ideia de cercamento é avaliada de forma positiva e, paradoxalmente, o que deveria ser compreendido como perda da liberdade, é retratada como uma das principais qualidades do empreendimento ao lado da natureza, do lazer e da saúde física. Na moldura do painel há um elemento extremamente interessante: as pessoas são as mesmas, com as mesmas roupas e fazendo as mesmas coisas. Não se trata de um equívoco, mas de uma propaganda de marketing que visa cooptar as pessoas para que se identifiquem entre si com os mesmo valores e forma de vida: uma pessoa praticando atividades físicas, uma criança soltando pipa, uma mulher brincando com um cachorro e um menino com uma bola. Ao fundo, há a presença de muitas árvores. Reitera-se assim a visão de

uma comunidade constituída por uma família nos moldes tradicionais, composta por pai, mãe e filhos, todos brancos. O desenho repete-se nas três extremidades da figura, marcado a repetição e a fixação do modelo de família admitido na comunidade dos condomínios Damha. Para Bernaro Secchi, tal modelo de urbanístico, surgido no anos noventa, “as *smart cities* estadunidenses como também os Alphaville brasileiros a utilizam (a ecologia) dentro de uma grande retórica de marketing na qual o tema da segurança, por um lado, e aquele da qualidade ambiental, por outro, passaram a ser os pilares da construção de uma nova sociedade” (SECCHI, 2013, p.35).

**Figura 13 - Propaganda Residencial Damha Golf**

PRIVILÉGIO É MORAR  
NO 1º CONDOMÍNIO SUSTENTÁVEL  
DO BRASIL.

Residencial  
**Damha Golf**  
São Carlos  
*Viva esse privilégio.*

PRIMEIRO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL DO PAÍS A RECEBER A CERTIFICAÇÃO  
AQUA DE ALTA QUALIDADE AMBIENTAL

**LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA**  
Dentro do Parque Eco Esportivo Damha, ao lado do Damha Golf Club, Centro Hípico Damha e Estação Damha Mall.

**SEGURANÇA TOTAL**

- Portaria com controle de acesso.
- Equipamentos e estrutura de segurança com consultoria internacional.
- Cinturão verde em volta de todo o empreendimento.

**LAZER COMPLETO**  
Quadras de tênis, poliesportiva e vôlei de areia\*, mini campo de futebol, campo de futebol suíço, ciclovia, academia, espaço mulher, spa, espaço gourmet e muito mais.  
\*Entregues com sistema de iluminação.

**16 2106 6000**  
Parque Eco Esportivo Damha - Rod. SP 318, Km 234 - São Carlos / SP

damha.com.br  
facebook/damhaurbanizadora  
twitter/damhaoficial  
youtube/damhaurbanizadora  
instagram/damhaurbanizadora

**Damha**  
urbanizadora  
O melhor conceito de urbanismo do Brasil.

A incorporação imobiliária do empreendimento residencial "Condomínio Eco-Esportivo Damha V", a ser comercializado sob a denominação especial de "Parque Eco-Esportivo Damha Golf" e/ou "Residencial Damha Golf", encontra-se registrada sob o nº R-02, M.131.538 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, SP em 14 de setembro de 2012.  
\*Perspectiva artística meramente ilustrativa (incluindo elementos paisagísticos), sujeita a alterações no projeto sem prévio aviso. Os móveis e equipamentos também têm caráter meramente ilustrativo. Os ambientes serão entregues conforme memorial descritivo.  
\*A utilização de qualquer centro de lazer localizado no Complexo Eco-Esportivo Damha, em São Carlos, SP, dependerá dos regulamentos internos de uso de casa unidade, inclusive quanto ao pagamento e restrições. Consulte-as com antecedência.

Fonte: Revista Estilo Damha 11 ( 2014, p. 83)

Logo, morar em um condomínio Damha é um **privilégio** composto pela alta qualidade ambiental, pela localização privilegiada (distante do centro comercial da cidade e da maioria dos equipamentos urbanos público), pela “segurança total”, pelo lazer e vida saudável. O isolamento adquire uma conotação valorativa altamente positiva, conferindo um *status* de superioridade ao morador privilegiado e que ocupa um espaço social situado acima dos demais. De fato, conforme pudemos ler no discurso de Paranhos, “a vida em condomínio, além de ser um bom **refúgio**, pode ser também um excelente laboratório para o exercício da convivência em sociedade” que está se tornando sempre mais individualizada. No discurso publicitário o condomínio fechado é identificado como uma mistura de um espaço privilegiado que se assemelha ao **paraíso** imunizado das dores e contradições da sociedade contemporânea.

As construtoras de condomínios fechados agiram na resolução de uma carência histórica no Brasil decorrente de um processo de urbanização motivada apenas pelo lucro e pela especulação imobiliária, que marca o desenho e a qualidade do urbano de quase todas as cidades brasileiras, a saber, a carência de espaços públicos com áreas verdes e equipamentos urbanos. Criou-se assim no Brasil uma forte demanda por esses espaços, principalmente pelas camadas de renda média e alta. Reis Filho (2006, p. 135) aponta que as áreas de lazer presentes nos condomínios residenciais fechados parecem estar relacionadas a busca pela facilidade de acesso, evitando os tempos destinados a circulação, mas também como forma de exibir o acesso aos prazeres da vida, como resultado do sucesso no trabalho e nos negócios.

A ascensão e o desejo por esses espaços também podem ser entendidos pelas mudanças sociais processadas no final do século XX, que desencadeiam um novo padrão de consumo e novos estilos de vida. Como pontuam Bauman (2008) e Lipovetsky (2007) o indivíduo livre dos constrangimentos da classe ou do grupo do final do século XX, e inserido em um mundo de múltiplos referenciais, destradicionalizado, e com classificações imprecisas, tende a buscar no mercado as respostas que sente perante as novas incertezas dessa nova condição existencial, ocasionando assim um hiperconsumismo. Por outro lado, “não são mais tanto os desejos de *representação social* que impulsionam a espiral consumidora quanto os desejos de *governo de si próprio* (LIPOVETSKY, 2007, p. 52, *grifos nossos*)”, ou seja, um consumo que tem como objetivo singularizar cada indivíduo em um

contexto de homogeneização cultural devido ao advento da globalização cultural. Surge assim o que Lipovetsky denomina de *consumo emocional*, focado em experiências, fruição e felicidades privadas, a individualização das expectativas, dos gostos e dos comportamentos. E estilos de vida mais focados no lazer e bem-estar pessoal, na saúde física etc. A contradição entre uma sociedade de consumo mundializada e formas de consumo individualizantes<sup>59</sup> é assim expressa por Lipovetsky(2007):

De um lado a sociedade de hiperconsumo coincide com o **triunfo da variedade** e do “cliente rei”, do outro é contemporânea da **unificação mundial dos mercados** e das gamas de produtos através dos desenvolvimento das megamarcas ou hipermarcas que, presentes nos cinco continentes, se baseiam em um marketing global, em produtos e slogans, logotipos e imaginários geridos de maneira internacional e mais ou menos adaptadas às especificidades locais. (p. 77)

A ênfase dada a natureza e ao meio ambiente nos empreendimentos pode ser compreendida, no nível psicológico, ao desejo de segurança e a necessidade de se criar “raízes” com o local. A natureza idealizada nesses empreendimentos retoma o ideal do culto a natureza do romantismo do século XVIII. Como aponta Serpa (2013):

Uma natureza assim simboliza de certo modo também culturas enraizadas nos lugares, em contraponto ao “falso progresso” de uma civilização que para muitos é vazia de sentido. Essa “natureza” idealizada é associada, em geral, a representações do “paraíso”, à alegria, ao amor, à paz, à liberdade, ao mistério e, também, a um sentimento de patriotismo e de proteção (p. 117)

Por outro lado as construtoras e incorporadoras responsáveis por esses empreendimentos utilizam o discurso da sustentabilidade e do culto a natureza a fim de mascarar a destruição ambiental que esses projetos muitas vezes promovem<sup>60</sup>. A fim de garantir a proximidade com a natureza e o encontro com o verde prometido em seus materiais publicitários, esses projetos desrespeitam a legislação ambiental. Podemos perceber que o “culto à natureza” feito por essas construtoras

<sup>59</sup> Harvey (1996) em *A condição pós-moderna* também desenvolve esse tema e também reconhece esse paradoxo.

<sup>60</sup> O Residencial Damha Baías de Santa Mônica, localizado na cidade de Fronteira, no Estado de Minas Gerais oferece um claro exemplo. Situado a margem da represa do Marimbombo, o empreendimento está embargado devido a problemas com a área de preservação permanente localizada no empreendimento.

incorporadoras visa muito mais agregar valor ao imóvel do que de fato promover uma integração harmônica com o meio ambiente ao redor. As construtoras dos condomínios residenciais horizontais fechados têm utilizado o discurso da sustentabilidade apoiadas no imaginário dos subúrbios verdes americanos e no desejo de segurança pela vida em comunidade das classes médias e altas.

Por fim, as restrições urbanísticas desses empreendimentos é a reutilização de uma velha tática imobiliária que busca homogeneizar e valorizar esses imóveis. Paralelamente as legislações municipais, os agentes imobiliários criam padrões construtivos próprios que muitas vezes podem ferir direitos constitucionais. Assim eles também atuam como promotores de um *zoning* e promovem a segregação socioespacial. A restrição urbanística é o instrumento concreto pelo qual essas construtoras criam e mantem um bairro socialmente homogêneo e apartado do restante da cidade.

### 7.2.1 O Damha em São Carlos

Aos já consolidados empreendimentos residenciais, foram agregados novos elementos, visando a **criação** de verdadeiros **bairros** e, em maior escala, **idades autossustentáveis** [...] Nesses projetos especiais, há a necessidade de um mix de produtos residenciais, que atendam aos diversos públicos, além de áreas destinadas ao comércio e aos serviços e, ainda, áreas destinadas à construção de prédios comerciais, indústrias e logística. (CATALÓGO PUBLICITÁRIO Damha, 2012)

Como podemos notar nos trechos acima, a Damha Urbanizadora busca criar empreendimentos compostos não só por residenciais fechados, mas construir bairros e até cidades, que unam moradia, comércio, lazer e trabalho. Assim, construtoras e incorporadoras tem se tornado agentes urbanizadores, colocando em questão o papel do poder público nesse processo e modificando a dinâmica urbana das cidades em que estão inseridas. Esse é o caso do empreendimento Damha em São Carlos.

A área que atualmente abriga o complexo de residenciais Damha em São Carlos foi adquirida pelo grupo em 1995 dos bancos credores do Grupo Pereira Lopes. Pertencente a Ernesto Pereira Lopes, em 1978 a área passou para Luís Pereira Lopes, e finalmente, para Mario Pereira Lopes. A área corresponde à antiga Fazenda do Urso, uma das várias fazendas produtoras de café do final do século

XIX de São Carlos. Por esse motivo a fazenda do Urso é uma importante fonte de resgate histórico do período de expansão cafeeira pelo qual atravessou o Estado de São Paulo nos séculos XIX e XX.

Desde que foi adquirida pelo Grupo Damha, a área tem passado por requalificações e remodelações em suas instalações (o silo e as ordenhas de outrora se tornaram o centro hípico Damha). O Grupo Damha também preservou alguns elementos de sua arquitetura original, como a fachada da antiga fazenda e uma capela. A esses elementos, mesclam-se a própria história da família Damha em São Carlos (a capela recebeu o nome de Nadima Damha e a rua de Miguel Damha):

**Figura 34** - Capela Nadima Damha e Fachada da antiga Fazenda do Urso



**Fonte:** acervo pessoal (2014).

Vislumbrando o potencial histórico da propriedade, o centro comercial do complexo Damha, composto por um *Mall*<sup>61</sup>, recebeu um projeto arquitetônico inspirado nas antigas estações ferroviárias do Estado de São Paulo, que guarda algumas máquinas do processamento de café em seu interior, e alguns vagonetes e um bonde em sua área exterior. A ideia foi de criar um museu a céu aberto no local.

---

<sup>61</sup> O Estação Damha Mall é composto por 22 lojas de variados segmentos, como farmácia, cafeteria, butique de carnes, pet shop, salão de beleza, agência de viagem, entre outros.



**Figura 15** - Bonde e vagonetes localizados em frente ao Damha Mall



Fonte: Acervo pessoal (2014).

**Figura 4** - Damha Mall



Fonte: Acervo Pessoal (2014)

Como coloca Amendola (2000), a cidade pós-moderna é pautada muito mais pelo sonho, pela mídia, pela simulação e pelo consumo do que pela funcionalidade, eficiência e produção de outrora. Ao mesmo tempo, mais que homogeneizar, na cidade pós-moderna há a necessidade de criação de elementos que busquem singularizar os fragmentos urbanos. A questão por trás dessas intervenções seria a da valorização imobiliária, em um primeiro nível, e em um segundo, a valorização da

cidade, inserida numa lógica de competição que pode ser regional, nacional e internacional. Assim, o Grupo Damha parece se utilizar da memória histórica do lugar como elemento cenográfico para o seu complexo condominial, ao mesmo tempo, a nomeação de ruas, capelas, etc., com o nome de seus familiares indica a busca de construção de símbolos para marcar o poder do Grupo na cidade.

Outro aspecto enfatizado pela construtora incorporadora é de que os empreendimentos estão localizados dentro de um parque, o Parque Eco Esportivo Damha, o que garante uma “imersão completa na natureza” pelos seus moradores. O Parque Eco Esportivo é composto pela área que abrange os sete condomínios residenciais, trilhas ecológicas, duas represas (represa Chabot e represa do Chibarro), uma hípica e um campo de Golfe, o Damha Golf Club.

O Damha Golf Club foi idealizado por Anwar Damha e projetado por Ricardo Rossi, um arquiteto e golfista profissional. Foi inaugurado em 2006, e possui 70 hectares, com sede erguida com madeira de tulhas de café adquiridas de fazendas centenárias da região, um restaurante (Tulha) e um heliponto. Anualmente é realizado torneios e campeonato nacional de Golfe no campo, como a Taça Gocil de Golfe e a Taça Ricardo Rossi, que reúne empresários, moradores dos condomínios, celebridades etc<sup>62</sup>.

---

<sup>62</sup> Em sessão realizada em março de 2012, na Câmara municipal de São Carlos, o vereador Marquinho Amaral (PSDB) pediu esclarecimentos quanto a arrecadação do IPTU do Damha Golf Club. Segundo o vereador havia denúncias de que o empreendimento recebia isenção da taxa (MARQUINHO..., 2014). A prefeitura informou que era cobrado o imposto, e que o valor correspondia a 42.267,62 mil reais. A população questionou tal valor, alegando que seria baixo dada a área total do clube (PREFEITURA..., 2014).

**Figura 5** - Vista aérea do Damha Golf Club



**Fonte:** Revista Estilo Damha 4 (2013, p. 68)

O golf sempre foi considerado um esporte das classes médias e altas, dado o custo elevado para sua prática, assim como elemento de distinção dessas classes. Dessa forma, a presença do Damha Golf Club no Parque Eco Esportivo assinala uma clara intenção em elitizar o empreendimento e dotá-lo de uma categoria distintiva. Através da elitização e distinção social, ou seja, através da construção de categorias que atuam no nível simbólico, o clube agrega mais valor econômico ao empreendimento.

Além do lazer e do comércio, a Damha Urbanizadora construiu em parceria com a Prefeitura de São Carlos, o Parque Eco-Tecnológico Damha, com a intenção de integrar o trabalho dos empresários e dos trabalhadores qualificados ao seu complexo urbanístico. Como já foi dito em outra parte desse trabalho, a cidade de São Carlos, em função das duas Universidades públicas que possui, integra a rede de cidades inteligentes e voltadas a tecnologia do Estado de São Paulo. Assim, possui dois parques tecnológicos e uma grande demanda por esses espaços. Entendendo essa necessidade, o Grupo Encalso Damha fez uma parceria público-privada com a Prefeitura Municipal de São Carlos, em que o grupo se comprometeu a promover toda a infraestrutura necessária, além da comercialização dos lotes do complexo que irá abrigar empresas “limpas” e o CITESC (Centro de Inovação, Ciência e Tecnologia na Área da Saúde). O parque EcoTecnológico Damha fica em

área do grupo Encalso, mais especificamente ao lado dos residenciais. Dessa forma, a Damha Urbanizadora construiu o parque com vistas a valorizar ainda mais os seus empreendimentos no local e oferecer condições para que os moradores dos residenciais tenham todos os serviços que necessitam sem precisar sair do complexo. Os próprios trabalhadores qualificados do Parque tornam-se potenciais moradores dos residenciais.

A implantação dos residenciais ocorreu a partir de 2002, com o lançamento do Residencial Damha I. Segundo corretora imobiliária da cidade de São Carlos o residencial Damha I causou grande impacto no setor imobiliário da cidade, devido às características suntuosas do residencial e ao baixo custo na taxa de condomínio<sup>63</sup>. Seguindo o residencial Damha I, sucedeu o lançamento do residencial Damha II, do residencial Village Damha I e Village Damha II. E em 2011, ocorreu o lançamento do residencial Damha III, residencial Village Damha III e residencial Damha Golf. A maioria desses empreendimentos tiveram todos os seus lotes vendidos em apenas um dia, o que demonstra o sucesso comercial desses empreendimentos em São Carlos. Na tabela abaixo podemos ver as características desses residenciais:

**Tabela 6** - Características dos residenciais Damha em São Carlos

	Damha I	Damha II	Damha III	Village I	Village II	Village III	Damha Golfe
<b>Número de Lotes</b>	497	510	333	313	244	276	128
<b>Maior Lote</b>	980,00 m <sup>2</sup>	920 m <sup>2</sup>	532 m <sup>2</sup>	470,50 m <sup>2</sup>	465 m <sup>2</sup>	409 m <sup>2</sup>	1,4 mil m <sup>2</sup>
<b>Menor Lote</b>	409,00 m <sup>2</sup>	405 m <sup>2</sup>	419 m <sup>2</sup>	257,50 m <sup>2</sup>	251 m <sup>2</sup>	273 m <sup>2</sup>	1,4 mil m <sup>2</sup>
<b>Área de lazer</b>	64.113,00 m <sup>2</sup>	109.186 m <sup>2</sup>	46.118 m <sup>2</sup>	16.972,50 m <sup>2</sup>	11.474 m <sup>2</sup>	15 mil m <sup>2</sup>	78 mil m <sup>2</sup>
<b>Área Total</b>	507.648,00m <sup>2</sup>	490.484 m <sup>2</sup>	289.291 m <sup>2</sup>	229.354m <sup>2</sup>	252.482m <sup>2</sup>	140 mil m <sup>2</sup>	339.311,60 m <sup>2</sup>

**Fonte:** Site Damha Urbanizadora (2014). [www.damha.com.br]

O residencial Damha I, como empreendimento inaugural da construtora, possui, de fato, características suntuosas. São 497 lotes, uma quantia bem elevada, o que pode explicar a baixa taxa de condomínio, capazes de abrigar 1500 moradores<sup>64</sup>. A metragem dos lotes também são bem elevadas, se comparadas com

<sup>63</sup> Segundo a mesma corretora, a taxa de condomínio dos residenciais Damha na época de seu lançamento girava em torno de 180 reais.

<sup>64</sup> Com base em famílias constituídas por três moradores

o restante da cidade (980,00 m<sup>2</sup> e 409,00 m<sup>2</sup>). O Plano Diretor de São Carlos de 25 de novembro de 2005 estipula que a metragem mínima dos lotes na cidade seja de 200 m<sup>2</sup>. A metragem mínima dos lotes no residencial Damha I corresponde ao dobro desse valor. A área de lazer do empreendimento também possui uma metragem generosa (64.113,00 m<sup>2</sup>), que corresponde, aproximadamente, a uma chácara com três alqueires. A área de lazer é composta por diversos equipamentos coletivos, como *playground*, duas quadras de tênis, quadra poliesportiva com sistema de iluminação, duas quadras de vôlei de areia, campo de futebol suíço, campo de futebol infantil e três espelhos d'água.

O residencial Damha II possui características similares ao residencial Damha I, como elevado número de lotes com grandes metragens desses. Já a área de lazer corresponde quase ao dobro da área de lazer do residencial Damha I, e é composta pelos mesmos equipamentos coletivos como centro de convívio, *playground*, duas quadras de tênis, quadra poliesportiva com sistema de iluminação, duas quadras de vôlei de areia, campo de futebol suíço, campo de futebol infantil e três espelhos d'água. A metragem total nos dois empreendimentos é bastante elevada, o que configura os residenciais como verdadeiros bairros (507.648,00m<sup>2</sup> e 490.484 m<sup>2</sup>).

O residencial Damha III, lançado quase dez anos depois dos residenciais Damha I e II, possui uma quantidade bem menor de lotes, assim como a metragem dos lotes diminuiu consideravelmente, e houve uma variação menor entre o maior e o menor lote. O mesmo aconteceu com a área de lazer e a área total do empreendimento. Os equipamentos de lazer presentes no residencial Damha III são espelho d'água, piscina adulta e infantil, duas quadras de tênis, com sistema de iluminação, quadra poliesportiva, com sistema de iluminação, quadra de vôlei de areia com, sistema de iluminação, minicampo de futebol infantil, com sistema de iluminação, campo de futebol suíço, com sistema de iluminação. A diferença introduzida nos equipamento coletivos se dá com a presença de piscinas, ausentes nos residenciais Damha I e II.

Já o residencial Village Damha I possui uma grande quantidade de lotes (313), porém com metragens bem inferiores aos residenciais Damha (470,50 m<sup>2</sup> e 257,50 m<sup>2</sup>). O mesmo ocorre com a sua área de lazer, composta por *playground*, centro de convívio, quadra tênis com sistema de iluminação, quadra poliesportiva com sistema de iluminação, quadra de vôlei de areia, campo de futebol suíço com

sistema de iluminação, circuito de *cooper* com 822 m, piscina e espelho d'água ornamental.

O residencial Village Damha II possui características ainda mais modestas, como menor número de lotes com metragens ainda mais reduzidas, redução da área de lazer, embora composta pelos mesmos equipamentos do residencial Village Damha I, como *playground*, centro de convívio, quadra tênis com sistema de iluminação, quadra poliesportiva com sistema de iluminação, quadra de vôlei de areia, campo de futebol suíço com sistema de iluminação, circuito de *cooper* com 822 m, piscina e espelho d'água ornamental.

O residencial Village Damha III, lançado quase dez anos depois dos residenciais Village Damha I e II, segue com valores reduzidos, como quantidade de lotes, metragem dos lotes e área de lazer, composta por piscina, quadras de tênis, vôlei de areia, quadra poliesportiva, minicampo de futebol e centro de convívio. Percebe-se que houve a redução dos equipamentos coletivos e da área total do empreendimento. Essa pode ser explicada pelo fato de não contar com reserva ambiental, como ocorre com o residencial Village Damha I.

Dessa forma, cabe aqui salientar que os residenciais Damha, embora todos voltados para a classes média e alta, possuem diferenciações internas voltadas ao mercado consumidor desses espaços. Assim, enquanto os residenciais Damha são voltados para uma classe média alta, que se traduz em lotes mais amplos, fachadas suntuosas e grandes áreas de lazer, o conceito Village busca abarcar a classe média, através de lotes menores e menores áreas de lazer<sup>65</sup>. Ou seja, a análise feita de cada empreendimento de forma isolada permite perceber que há uma lógica interna na produção desses espaços, que permite **acompanhar o movimento do setor imobiliário e as novas demandas das classes medias e altas, como lotes menores e mais baratos, verificados no conceito Damha e Village.**

A grande exceção ocorre com o lançamento do residencial Damha Golf, em 2012. Implantado ao lado do campo de Golfe, a propaganda do empreendimento enfatizava tal fato com o seguinte slogan: “Privilégio é ter o 4º melhor campo de

---

65 “Os produtos que levam a marca Village Damha foram projetados para oferecer aos clientes da Urbanizadora o mesmo padrão de qualidade dos Residenciais Damha, porém em uma **embalagem diferenciada**. Com terrenos de metragem inferior, os condomínios Village foram planejados para famílias que buscam a qualidade de vida em toda sua essência, sem abrir mão da segurança e localização privilegiada.” *Grifos nossos Site Damha Urbanizadora*. Disponível em: <<http://www.damha.com.br/institucional/produtos/>>. Acesso em: 26 fev. 2015.

golfe do país como seu jardim”. O residencial Damha Golf inova ao trazer um projeto com um número reduzido de lotes (128), porém com grandes dimensões. Dada às dimensões dos lotes, o empreendimento assemelha-se a um condomínio de chácaras de recreio. A área de lazer também recebe modificações. Além de contar com espelho d’água, piscina adulto e infantil, *playground*, quiosque com churrasqueira, duas quadras de tênis, quadra poliesportiva, quadra de vôlei de areia, mini campo de futebol e campo de futebol suíço, há a implantação de um prédio esportivo com academia e de um centro de convívio com sala de lareira, cineclube, espaço gourmet, brinquedoteca, salão de jogos, lanchonete, sala de massagem e espaço mulher. O residencial Damha Golf adquire qualidade de um clube ou um espaço para passar férias ou os finais de semana.

Além dessas características, o residencial traz um discurso voltado a sustentabilidade. Nesse empreendimento há várias medidas que visa um aproveitamento inteligente dos recursos naturais, como captação da água da chuva, maior área de drenagem natural, isolamento acústico (pois parte do empreendimento fica ao lado da rodovia Thales de Lorena Peixoto), ciclovias, etc. O empreendimento recebeu uma certificação verde, o selo AQUA, concedido pela Fundação Vanzolini<sup>66</sup>. Assim, além da exclusividade e do isolamento, um dos fatores de diferenciação e valorização criados no mercado desse tipo de empreendimento tem sido as certificações verdes:

Hoje não basta construir com qualidade é preciso ter diferenciais. Um empreendimento como o Damha Golf é interessante para o empreendedor e para o cliente, pois, apesar de inicialmente apresentar valor maior na compra<sup>67</sup>, o custo de manutenção do empreendimento traz muitas vantagens, como redução do consumo de água e energia elétrica, que compensam o investimento inicial ao longo do tempo, além da preservação do meio ambiente (SETOR..., 2014).

---

<sup>66</sup> Há dezessete critérios para que o empreendimentos receba o selo AQUA, divididos em três quesitos. São Eles no quesito integração e a coerência do bairro: território e contexto local, densidade, mobilidade e acessibilidade, patrimônio, paisagem e identidade, adaptabilidade e potencial evolutivo; no quesito recursos naturais, qualidade ambiental e sanitária do bairro: água, energia e clima, materiais e equipamentos urbanos, resíduos, ecossistemas e biodiversidade, riscos naturais e tecnológicos, saúde; no quesito vida social e dinâmicas econômicas: economia do projeto, funções e pluralidade, ambientes e espaços públicos, inserção e formação, atratividade, dinâmicas econômicas e estruturas de formação locais.

<sup>67</sup> Cada lote custava em torno de um milhão. Apenas os lotes próximos a divisa com a Rodovia Thales de Lorena Peixoto teve o preço reduzido para oitocentos mil reais.

Como afirma Caldeira (1997), os enclaves fortificados, do qual o complexo Damha em São Carlos é um exemplo, constituem a nova forma de segregação urbana presente não só no Brasil, mas em várias cidades do mundo. Suas características básicas são:

São **propriedades privadas** para **uso coletivo**; são fisicamente **isolados**, seja por muros, espaços vazios ou outros recursos arquitetônicos; estão **voltados para dentro**, e não para a rua; são controlados por guardas armados e sistemas de **segurança privada** que põem em prática regras de admissão e exclusão. Mais ainda, os enclaves constituem **arranjos muito flexíveis**. Em virtude de seu tamanho, das novas tecnologias de comunicação, da nova organização do trabalho e dos sistemas de segurança, os enclaves de escritório e comércio, por exemplo, concentram tudo de que precisam dentro de um **espaço privado e autônomo** e podem se localizar em quase qualquer parte, independentemente de seus arredores. (p. 159, *grifos nossos*)

Dessa forma, no caso do complexo Damha em São Carlos, essas características estão presentes. O que implica paradoxos e contradições para a cidade de São Carlos. Primeiro, com a criação do loteamento social Cidade Aracy, em 1982, na porção sul da cidade, em uma área de terreno acidentado e encostas, formou-se um vetor de expansão urbana para o setor de camadas de renda baixa, devido ao baixo preço dos lotes e total carência de infraestrutura. Ao bairro Cidade Aracy somou-se ainda o loteamento Fernando Collor e Antenor Garcia, em 1990. Delineou-se assim, já na década de 80, uma clara segregação socioespacial na cidade de São Carlos, entre o setor sul e o resto da cidade. Tal fato foi enfrentado pelo Plano Diretor Municipal de 2005, ao colocar a área do Cidade Aracy como zona de recuperação e ocupação controlada. Porém, ao estabelecer um perímetro urbano generoso para a área, os parcelamentos na região continuaram a ocorrer. Em 2012, por exemplo, foi aprovado o loteamento Planalto Verde, composto por 806 lotes.

Por outro lado, as porções norte e oeste tem sido os principais vetores de expansão das classes médias e altas, através da implantação de enclaves. Cria-se assim uma forte polarização e segregação socioespacial em São Carlos, entre a porção sul e a norte e oeste.

Como coloca Caldeira (1997), os enclaves são marcados, principalmente, pelo isolamento com o restante da cidade e mesmo com os bairros ao seu redor. A presença de muros, guardas privados e equipamentos de segurança presente



nesses locais instaura um clima de vigilância e suspeita contínuas, o que torna as ruas adjacentes a esses empreendimentos desertas. Como coloca Jacobs (2000), a negação da rua, e conseqüentemente, da dimensão pública, como estratégia de segurança, resulta antes em um clima de maior insegurança, pois:

A **confiança** na rua forma-se com o tempo a partir de inúmeros pequenos contatos públicos nas calçadas. [...] A soma desses contatos públicos casuais no âmbito local [...] resulta na compreensão da identidade pública das pessoas, uma rede de respeito e confiança mútuos e um apoio eventual na dificuldade pessoal ou da vizinhança. A inexistência dessa confiança é um desastre para a rua. Seu cultivo não pode ser institucionalizado. E, acima de tudo, *ela implica não comprometimento pessoal*. (p. 60, *grifos nossos*).

Como coloca Harvey (1996):

[...] o ambiente construído constitui um elemento de um complexo de experiência urbana que há muito é um cadinho vital para se forjarem novas sensibilidades culturais. A aparência de uma cidade e o modo como os seus espaços se organizam formam uma **base material a partir da qual é possível pensar, avaliar e realizar uma gama de possíveis sensações e práticas sociais**. (p. 69, *grifos nossos*)

Assim, no limite, a dimensão pública e democrática da cidade é colocada em risco por esses empreendimentos. Em contraposição, a diversidade, o contato e as diferenças, inerentes a constituição de um espaço urbano civilmente pensado, tendem a ser suprimidos, o que pode agravar a sensação de insegurança e os conflitos sociais. É possível dizer com Bernardo Secchi que a existência da cidade dos ricos e da cidade dos pobres revela um processo social em curso que “é a negação da cidade” (2013, p.37). A cidade dos *enclaves*, dos muros, da sempre maior desigualdade social e, conseqüentemente, desigualdade espacial, que geram urbanizações que não permitem a porosidade, a mistura, a permeabilidade e acessibilidade das pessoas à cultura e a natureza, corre o risco de deixar de ser uma cidade. Contudo, na medida em que a desigualdade social e espacial tendem a ser sempre maiores, os conflitos sociais também serão mais explosivos e trágicos.

Nos anos sessenta, em meio a reconstrução das cidades europeias destruídas pela segunda guerra mundial, o psicanalista e psiquiatra alemão Alexander Mitscherlich, que além dos estudos acerca das patologias sociais tinha

uma imensa vontade de contribuir para a reconstrução da vida social na cidade moderna, escreveu o ensaio intitulado *A inospitalidade de nossas cidades*. O título já continha em si o problema que não deixou de crescer na segunda metade do século XX, alcançando um ponto extremo no início do século XXI. Para Mitscherlich:

A velha cidade, que possuía uma integração muito grande, tem dissociado as funções. A inospitalidade que se dissipa sobre estas novas regiões urbanas é deprimente. Tem que ser as coisas necessariamente assim? É isto inevitável? Vamos dar alguns exemplos, com a intenção de contribuir para que o leitor tenha a vivência de um mal-estar consciente, em vez desse mal-estar confuso que frequentemente sentem. (1969, p.10)

Terminamos este capítulo utilizando as mesmas perguntas de Mitscherlich acerca da cidade inóspita, dirigindo-as ao processo de urbanização que gera condomínios fechados, enclaves, segregação, inclusão e exclusão: Tem que ser as coisas necessariamente assim? É isto inevitável? No limite deste trabalho, podemos dizer que este processo é extremamente vitorioso na cidade de São Carlos e em muitas das cidades médias e grandes do Estado de São Paulo. A proliferação dos condomínios fechados horizontais e verticais revela um sinal muito expressivo da forma como o espaço social é urbanizado pelas políticas públicas coniventes com os interesses financeiros dos grandes grupos urbanizadores. A ocupação do espaço reflete o sentido do poder, seja ele público ou privado, de modo que, a inospitalidade que se dissipa dentro e fora dos condomínios fechados aos não iguais é um fator que pode gerar uma sempre maior supressão dos direitos da pessoa, do cidadão e do indivíduo. Um enorme fator de risco para a democracia.

## CONCLUSÃO

Os condomínios residenciais horizontais fechados estão presentes nas principais cidades do mundo, alterando o sentido da paisagem urbana, impondo novas formas de segregação socioespacial, reorientado o papel do poder público, da política e dos direitos sociais, além de gerar novas formas de sociabilidade entre os cidadãos. Esse trabalho voltou-se para processo de produção desse novo produto imobiliário lançado na cidade de São Carlos a partir do Grupo Encalso Damha.

A emergência e a proliferação dos condomínios residenciais fechados estão ligadas com as mudanças econômicas, sociais e culturais processadas no último quartel do século XX, denominada, genericamente, de globalização. No curso de tais mudanças, as cidades e os governos urbanos têm assumido novas formas e funções. O poder público retira-se cada vez mais da esfera social, e em contrapartida, há o aumento da exaltação e da hegemonia da iniciativa privada como ente capaz de dar soluções para os sempre mais complexos problemas urbanos. Nesse contexto, e combinado com o desejo das classes médias e altas por segurança, exclusividade, tranquilidade, o mercado imobiliário multiplica o lançamento dos empreendimentos que geram enclaves no tecido urbano.

Na cidade de São Carlos os condomínios residenciais fechados começaram a ser implantados a partir de 1976, porém será somente nos anos de 1990 e 2000 que esses empreendimentos tornam-se a opção de moradia de grandes parcelas da população de média e alta renda, oriundas do desenvolvimento econômico da autodenominada “capital da tecnologia”. O próprio processo de interiorização desses empreendimentos no estado de São Paulo está ligado ao processo de dissolução da cidade de São Paulo como centro industrial para cidade informacional, e a conseqüentemente migração dos setores industriais para as cidades do interior paulista, que fomentou a emergência e a migração das classes médias para essas cidades. No caso concreto da cidade de São Carlos a cidade insere-se nesse processo na década de 1970 como polo tecnológico, fazendo parte da rede de cidades voltadas para a produção de alta tecnologia, em função da presença de duas grandes universidades paulistas, a UFSCar e a USP. Ou seja, a inserção da cidade de São Carlos no circuito da economia globalizada nacional, através da produção tecnológica, cria as condições para o surgimento de uma classe média e alta que irá buscar nos condomínios fechados a sua forma de moradia.

Esse processo tem em contrapartida a participação do poder público para que ocorra de modo satisfatório. Assim, verificamos que, no caso da cidade de São Carlos, o poder público agiu e continua agindo de forma a favorecer a implantação desses residenciais e em prol do interesse das grandes construtoras e incorporadoras desses empreendimentos. Isso fica claro com a aprovação da lei municipal 12.731, de 21 de dezembro de 2000, que conferiu legitimidade a esses empreendimentos mesmo que de forma inconstitucional e ferindo as duas leis federais de parcelamento do solo (Lei 4.591/64 e 6.766/79). E com o Plano Diretor Municipal de 2005, que embora tenha disciplinado esses empreendimentos ainda possibilita muitas formas de burlar essas regras e estipula índices generosos, como a metragem máxima de 500 mil m<sup>2</sup>. O Plano Diretor Municipal de 2005 também estipulou os vetores de crescimento da cidade exatamente nas áreas em que estão localizadas esse tipo de empreendimento, em prol das grandes construtoras e incorporadoras envolvidas nesse processo.

Uma dessas construtoras incorporadora é a Damha Urbanizadora, um dos braços do Grupo Encalso Damha. Responsável pelo complexo Damha em São Carlos esse grupo atua em diversos setores como o agropecuário, *shopping center*, concessão de rodovias e geração de energia. No tocante aos condomínios residenciais fechados podemos perceber a ligação do Grupo Damha com o poder público de diversas cidades do interior paulista, o que sugere que o sucesso de seus empreendimentos tem relação direta com as vantagens que o grupo consegue via “acordos” políticos. E que o mercado desse tipo de moradia cresceu e expandiu-se ainda mais após 2010, com o aquecimento do setor imobiliário via crédito público. Assim, a *Damha Urbanizadora* dobrou sua margem de lucro ano a ano e pode expandir-se para outras cidades do país, acompanhando o crescimento e a interiorização da classe média. A construtora incorporadora também tem se valido da financeirização da economia, ao disponibilizar recebíveis na bolsa de valores. Esse mecanismo permite um capital de giro maior, e conseqüentemente, empreendimentos de maior porte e lançamentos simultâneos no mercado. O estudo da trajetória desse grupo fornece bases para futuras investigações sobre os atores do setor imobiliário, especialmente os responsáveis pela produção dos condomínios residenciais fechados no estado de São Paulo e no Brasil.

Como um grande grupo do setor imobiliário, a Damha Urbanizadora tem se mostrado um dos principais agentes urbanizadores das cidades em que está presente. A forma ou linhagem urbanística desses empreendimentos tem sido o ideário cidade-jardim desenvolvido nos Estados Unidos através do processo de suburbanização após a segunda guerra mundial, e no Brasil com o bairro Jardim América, como meio de valorização e distinção desses empreendimentos. Assim, há uma apropriação desses elementos urbanísticos, mas com outros propósitos e objetivos.

Em São Carlos, o complexo Damha possui elementos que o torna uma urbanização completa, pois engloba áreas de residência, lazer, comércio e trabalho. É muito importante ressaltarmos que todos os empreendimentos estão baseados em valores como segurança total, lazer, contato com a natureza e restrições urbanísticas. Tal urbanização enfatiza valores de separação e isolamento do restante da cidade e dos bairros adjacentes, agravando ainda mais a segregação socioespacial em São Carlos entre a porção sul e norte, e ferindo os principais elementos que constituem a vida urbana, como heterogeneidade, diversidade, etc. Dessa forma, esses empreendimentos anulam e negam a constituição de uma cidade democrática e promovem uma cidade fragmentada.

Analisamos a produção social de um conceito de urbanismo que está se difundido em diversos países e que, em nosso estudo de caso, representa um processo cultural em expansão. A produção de condomínios residenciais fechados é um mercado em ascensão que parece resistir às crises econômicas e políticas. Acerca da aceitação deste paradigma por parte dos consumidores, Giandomenico Amendola (2010, p.103) afirma que:

“A população da *gated communities* prefere renunciar à variedade e aos estímulos da cidade e refugiar-se nas próprias fortalezas residenciais em nome da segurança. E, sempre em nome de um afirmado direito à segurança, os habitantes destas fortalezas residenciais perseguem uma espécie de estratégia de limpeza étnica da própria comunidade graças as normas, por eles mesmos definidas, que consentem de decidir segundo a maioria quem pode comprar casa nestes paraísos fortificados e quem não pode. Contudo, ironia linguística, o próprio termo “paraíso”, que aparece no século XI, deriva do iraniano antigo e significa jardim protegido por muros, como bem representam os códigos ornamentados medievais.”

De fato, os condomínios residências fechados são apresentados pelas peças publicitárias como paraísos, jardins perfeitos, para uma vida que deseje ser também perfeita. Contudo, como recorda o filósofo búlgaro Todorov (2005), toda tentativa de construção de jardins perfeitos, de paraísos na Terra, no curso do processo civilizatório no século XX, produziram exatamente o contrário: a violência extrema de uma força que, em nome da sua segurança e dos seus valores, segrega, discrimina, violenta e, no limite mais extremo, mata aqueles que são identificados como diversos, desiguais, outros.

## REFERÊNCIAS

### Referências bibliográficas

AMENDOLA, Giandomenico. **La Ciudad Postmoderna**: magia y miedo de la metrópolis contemporânea. Celeste Ediciones: Madrid, 2000.

AMENDOLA, Giandomenico. **Tra Dedalo e Icaro. La nuova domanda di città**. Roma: Laterza, 2010.

ARENDT, Hannah. As esferas pública e privada. In: \_\_\_\_\_. **A condição humana**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2007. p. 31-88.

BACELLI, Roney. **Jardim América**. Gráfica da Prefeitura Municipal de São Paulo: São Paulo, 1982.

BARROSO, Luiz Fernando de Lemos. **Expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em São José do Rio Preto – SP**. 189 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana). Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, UFSCarUF, 2010. Disponível em: <[http://www.bdt.d.ufscar.br/htdocs/tedeSimplificado//tde\\_busca/arquivo.php?codArquivo=3644](http://www.bdt.d.ufscar.br/htdocs/tedeSimplificado//tde_busca/arquivo.php?codArquivo=3644)> Acesso em: 15 Jun. 2014.

BAUDELAIRE, Charles. **ŒOuvres Complètes I**. Paris: Gallimard, 1976.

BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2009.

BAUMAN, Zygmunt. **Globalização**: as consequências humanas. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1999.

BAUMAN, Zygmunt. **Comunidade**: a busca por segurança no mundo atual. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2003.

BAUMAN, Zygmunt. **Medo líquido**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2008.

BERGER, Pablo. Os entes participantes do mercado de energia elétrica. **Britcham Brasil**, mar. 2009. Resenha Legal. Disponível em: <[http://www.britcham.com.br/email/resenha\\_legal\\_0309.htm](http://www.britcham.com.br/email/resenha_legal_0309.htm)>. Acesso em: 24 out. 2014.

BLAKELY, Edward J.; SNYDER, Mary Gail. **Fortress America: Gated Communities in the United States**. Cambridge, Mass: Brookings, 1997.

BORTOLO, Carlos Alexandre. Transformações no/do espaço urbanos e a dinâmica da produção de um espaço público: um ensaio sobre o Parque do Povo em Presidente Prudente – SP. **ACTA Geográfica**, Boa Vista, v.6, n.11, jan./abr. de 2012. p.35-51. Disponível em: <<http://revista.ufr.br/index.php/actageo/article/viewFile/502/666>>. Acesso em: 30 out. 2014.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. Annablume, 2007.

CACCIARI, Massimo. **A cidade**. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2010.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Ed. 34, 2000.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos Estudos CEBRAP**, n° 47, mar. 1997, p. 155-176.

CAMPOS, Pedro Henrique Pedreira. **A ditadura dos empreiteiros**: as empresas nacionais de construção pesada, suas formas associativas e o Estado ditatorial brasileiro, 1964-1985. 2012. 584 f. Tese (doutorado em História Social) – Instituto de Ciências Humanas e Filosofia, Universidade Federal Fluminense. Niterói, 2012. Disponível em: < <http://www.historia.uff.br/stricto/td/1370.pdf>>. Acesso em: 10 out. 2014.

CITRON, Benjamin. **Avaliação crítica do programa de concessões rodoviárias no Brasil**: estudo do lote 5 da segunda etapa do programa federal. 2006. 170 f. Trabalho de conclusão de curso (graduação em Engenharia) - Departamento de Engenharia de Produção, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006. Disponível em: < <http://pro.poli.usp.br/wp-content/uploads/2012/pubs/avaliacao-critica-do-programa-de-concessoes-rodoviaras-no-brasil-estudo-do-lote-5-da-segunda-etapa-do-programa-federal.pdf>>. Acesso em: 22 out. 2014.

DAL POZZO, Clayton Ferreira. **Fragmentação socioespacial**: análise das práticas socioespaciais dos sujeitos auto-segregados em Presidente Prudente. 138 f. Monografia (Bacharelado em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP, Presidente Prudente, 2008. Disponível em: < [http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/arquivo%2014%20-%20livro%20dal\\_pozzo%20presidente%20prudente.pdf](http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/arquivo%2014%20-%20livro%20dal_pozzo%20presidente%20prudente.pdf)>. Acesso em: 14 Jun. 2014.

DAL POZZO, Clayton Ferreira. **Territórios de autosegregação e de segregação imposta**: fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos. 316 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP, Presidente Prudente, 2011. Disponível em < <http://www.acervodigital.unesp.br/handle/123456789/60324> > Acesso em: 16 Jun. 2014.

DAVIS, Mike. **Planeta Favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.

DEVESCOVI, Regina de Campos Balieiro. **O processo de produção do espaço urbano e da segregação sócio-espacial**: um estudo sobre a cidade de São Carlos. 103 f. Dissertação (mestrado em Administração e Planejamento Urbano). Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 1985.



DOZENA, Alessandro. **São Carlos e seu desenvolvimento: contradições urbanas de um pólo tecnológico.** São Paulo: Annablume, 2008.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra.** São Paulo: Boitempo, 2008.

FIRMINO, Rodrigo José. **Espaços inteligentes: o meio técnico-científico-informacional e a cidade de São Carlos.** 267 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Escola de Engenharia de São Carlos, USP, São Carlos, 2000.

FERREIRA, Francisco Barnabé. **O processo de ocupação urbana e os condomínios residenciais fechados em São Carlos.** 37 f. Monografia (especialização *latu senso*) Faculdade de Ciências e Letras, UNESP, Araraquara. 2005.

FREITAS, José Carlos de. **Da legalidade dos loteamentos fechados.** São Paulo, 22 jan. 1998. Disponível em: <<http://www.ebooksbrasil.org/sitioslagos/documentos/ilegalidade.html>>. Acesso em: 30 jan. 2015.

GARREAU, Joel. **Edge City. Life on the New Frontier.** New York: Doubleday, 1991.

GERALDI, Juliana. **A produção e o consumo da habitação verticalizada em São Carlos – SP: as especificidades na área central de uma cidade média.** Dissertação (Mestrado em Sociologia) Faculdade de Ciências e Letras, Unesp, Araraquara. 2005.

GOÉS, Eda. Entre fragmentos e continuidades: os enclaves fortificados e os novos conteúdos da vida urbana. In: Simpósio Nacional de Geografia Urbana, 13, 2013, Rio de Janeiro. **Anais: a produção do urbano: abordagens e métodos de análise.** Disponível em: <[http://www.simpurb2013.com.br/wp-content/uploads/2013/11/GT09\\_Eda.pdf](http://www.simpurb2013.com.br/wp-content/uploads/2013/11/GT09_Eda.pdf)>. Acesso em: 10 out. 2014.

GÓES, Eda Maria. SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Espaços Fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial.** São Paulo: Editora Unesp, 2013.

HALL, Peter. **Cidades do Amanhã: uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX.** São Paulo: Editora Perspectiva, 1995.

HAROUEL, Jean-Louis. **História do Urbanismo.** Campinas, SP: Papirus, 1990.

HARVEY, David. Do administrativismo ao empreendedorismo: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. In: \_\_\_\_\_. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005. p. 163-190.

HARVEY, David. O pós-modernismo na cidade: arquitetura e projeto urbano. In.: - \_\_\_\_\_. **Condição Pós-Moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural.** São Paulo: Loyola, 1996. p. 69-97.

HOBBSAWN, Eric J. **Era dos extremos: o breve século XX: 1914-1991**. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

HOWARD, Ebenezer. **Cidades-jardins de amanhã**. 2. Ed. SP: Hucitec/Annablume, 2002.

IANNI, Octavio. **A sociedade global**. 12ª Ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2005.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de Grandes Cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

LENCIONI, Sandra. Reestruturação urbano-industrial no Estado de São Paulo: a região da metrópole desconcentrada. In: SANTOS, Milton; SOUZA, Maria Adélia A.; SILVEIRA, Maria Laura (Org(s)). **Território: globalização e fragmentação**. São Paulo: Hucitec, 1998. p198-210.

LIMA, Renata Priore. **Limites da legislação e o (des) controle da expansão urbana: São Carlos (1857-1977)**. São Carlos: EdUFCar, 2008.

LIMA, Renata Priore. **O processo e o (des) controle da expansão urbana de São Carlos (1857-1977)**. 193 f. Dissertação (Mestrado e Arquitetura e Urbanismo). Escola de Engenharia de São Carlos, USP, 2007. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-07042008-111630/pt-br.php>> . Acesso em: 15 Jun 2014.

LIPOVETSKY, Gilles. Além da posição social: o consumo emocional. In: \_\_\_\_\_. **A felicidade paradoxal: ensaio sobre a sociedade de hiperconsumo**. São Paulo: Companhia das Letras, 2007. p. 38-59.

MARICATO, Erminia. **Erminia Maricato: "O Estatuto da Cidade é uma conquista popular"**. [julho 2011]. Entrevistadora: Carolina Campos. Disponível em: <[http://www.vermelho.org.br/noticia.php?id\\_noticia=157988&id\\_secao=61](http://www.vermelho.org.br/noticia.php?id_noticia=157988&id_secao=61)>. Acesso em: 31 jan. 2015.

McKENZIE, Evan. Common-Interest Housing in the Communities of Tomorrow. **Housing Policy Debate**, v.14, Issues 1 and 2, p. 203-234, 2003

MENEZES, Lucas Veloso de. **Condomínio: status e utopia num subúrbio brasileiro do século XXI**. 279f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte. 2009.

MITSCHERLICH, Alexander. **La inhospitalidad de nuestras ciudades**. Madrid: Alianza Editorial, 1969.

MUMFORD, Lewis. The Garden City Idea and Modern Planning. In: HOWARD, Ebenezer. **Garden Cities of To-morrow**. Cambridge, Massachusetts: The M.I.T Press/Massachusetts Institute of Technology, 1965. 1. Edição. p. 29-40

OTTONI, Dacio Araujo Benedicto. Cidade-jardim: formação e percurso de uma ideia. In: HOWARD, Ebenezer. **Cidades-jardins de amanhã**. 2. Ed. SP: Hucitec/Annablume, 2002. Introdução, p.11-92.

PERES, Renata Bovo. O plano diretor do município de São Carlos. In.:\_\_\_\_\_. **O planejamento regional e urbano e a questão ambiental**: análise da relação entre o plano de bacia hidrográfica Tietê-Jacaré e os planos diretores municipais de Araraquara e São Carlos, SP. 370 f. Tese (doutorado em Engenharia Urbana). Centro de Ciências Exatas e Tecnologia, UFSCar, São Carlos, 2012. p. 265-324. Disponível em: <  
[http://www.bdtd.ufscar.br/htdocs/tedeSimplificado/tde\\_busca/arquivo.php?codArquivo=6698](http://www.bdtd.ufscar.br/htdocs/tedeSimplificado/tde_busca/arquivo.php?codArquivo=6698) >. Acesso em: 31 jan. 2015.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

REVELLI, Marco. **Poveri, noi**. Torino: Laterza, 2010.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In.: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Maria Silvana. **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 147-168.

RODRIGUES, Silvia. **Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais em São José do Rio Preto**. 143 f. Dissertação (Mestrado em Urbanismo). Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias, PUC, Campinas, 2006. Disponível em: <  
[http://www.bibliotecadigital.puc-campinas.edu.br/tde\\_busca/arquivo.php?codArquivo=62](http://www.bibliotecadigital.puc-campinas.edu.br/tde_busca/arquivo.php?codArquivo=62)>. Acesso em: 16 Jun. 2014.

ROBERTS, Ana Mércia Silva. **Cidadania Interditada**: um estudo de condomínios horizontais fechados (São Carlos – SP). 138f. Tese (Doutorado em Sociologia) Departamento de Sociologia do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, UNICAMP, Campinas. 2002.

ROLNIK, R. . Planejamento Urbano nos Anos 90: novas perspectivas para velhos temas. In: Luís Ribeiro; Orlando Júnior. (Org.). **Globalização, Fragmentação e Reforma Urbana** - O futuro das cidades brasileiras na crise. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1994. Disponível em:<  
<https://raquelrolnik.files.wordpress.com/2009/08/planejamentourbano.pdf>>. Acesso em: 31 jan. 2015.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Cidade pós-moderna: espaço fragmentado. **Revista Território**, ano III, nº4, p. 40-53, jan./jun. 1998.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização**: do pensamento único à consciência universal. Rio de Janeiro: Record, 2005.

SASSEN, Saskia. **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

SASSEN, Saskia. **Los espectros de la globalización**. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2003.

SECCHI, Bernardo. **La città dei ricchi e la città dei poveri**. Roma: Laterza, 2013.

SERPA, Angelo. **O espaço público na cidade contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2013.

SOBARZO MIÑO, Oscar Alfredo. **A segregação sócioespacial em Presidente Prudente**: análise dos condomínios horizontais. 213 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP, Presidente Prudente, 1999.

SOBARZO, Oscar. Espaço Público: contextualizando a sua dinâmica. In: Encontro Nacional da Anpur, 10, 2003, Belo Horizonte. **Anais**: novas sociabilidades: cultura, identidade e diversidade na produção do espaço. Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/viewFile/2487/2456>>. Acesso em: 06 out. 2014.

SOJA, Edward W. O desenvolvimento metropolitano pós-moderno nos EUA: virando Los Angeles pelo avesso. In: SANTOS, Milton; SOUZA, Maria Adélia A.; SILVEIRA, Maria Laura (Org(s)). **Território**: globalização e fragmentação. São Paulo: Hucitec, 1998. p154-168.

THOMAS, Keith. **O Homem e o mundo natural**: mudanças de atitude em relação as plantas e aos animais. São Paulo: Companhia das Letras, 1988.

TODOROV, Tzevtan, **O jardim imperfeito. O pensamento humanista na França**. São Paulo: EDUSP, 2005.

TODOROV, Tzevtan. **Muros caídos, muros erigidos**. Buenos Aires: Katz, 2011.

TRUZZI, Oswaldo. **Café e indústria**: São Carlos: 1850-1950. São Carlos: EdUFCar, 2000.

TRUZZI, Oswaldo M. S. **De mascates a doutores**: sírios e libaneses em São Paulo. São Paulo: Editora Sumaré, 1991.

TRUZZI, Oswaldo M. S. **Patrícios**: sírios e libaneses em São Paulo. São Paulo: Editora Unesp, 2009.

UNWIN, Raymond. **Nothing Gained by Overcrowding!**: how the garden city type of development may benefit both owner and occupier. Garden Cities & Town Planning Association 3, Gray's Inn Place, W. C, 1912.

VAINER, Carlos B. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In.: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000. p75-103.

WACQUANT, Loïc. **As prisões da Miséria**. Rio de Janeiro: Zahar, 2011.

WOLFF, Silvia Ferreira Santos. **Jardim América**: o primeiro Bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura. São Paulo EDUSP: Fapesp: Imprensa Oficial, 2001.

ZOLO, Danilo. **Globalización**: un mapa de los problemas. Bilbao: Mensajero, 2006.

ZOLO, Danilo, **Tramonto globale. La fame, il patibolo, la guerra**. Firenze: Firenze University Press, 2010.

### Artigos de jornais, revistas, portais de notícias e sites especializados

BOTELHO, Ynaiê. Ala Oeste do Prudenshopping é inaugurada hoje. **O Imparcial**, Presidente Prudente, 06 jun. 2013. Disponível em: <<http://www.imparcial.com.br/site/ala-oeste-do-prudenshopping-e-inaugurada-hoje>>. Acesso em: 20 out. 2014.

CETESB dá parecer desfavorável à implantação de duas PCHs no Rio Turvo. **Governo do Estado de São Paulo**: sistema ambiental paulista. 16 abr 2012. Disponível em: < <http://www.ambiente.sp.gov.br/blog/2012/04/16/cetesb-da-parecer-desfavoravel-a-implantacao-de-duas-pchs-no-rio-turvo/>>. Acesso em: 23 out. 2014.

CEZAR, Genilson. Loteamento migra para o interior e ganha força. **Valor Econômico**. 31 out. 2013. Disponível em: < [http://www.ademi.org.br/article.php3?id\\_article=55870](http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=55870) >. Acesso em: 4 nov. 2014.

CONDOMÍNIOS horizontais. **Folha de São Paulo**, São Paulo. Classificados. Disponível em: <[classificados.folha.uol.com.br/especial/2013/condominioshorizontais/#\\_\\_utma=187695351.723936156.1401974357.1404137351.1404227881.9&\\_\\_utmb=187695351.1.10.1404227881&\\_\\_utmc=187695351&\\_\\_utmz=187695351.1404137351.8.5.utmcsr=google|utmccn=\(organic\)|utmcmd=organic|utmctr=\(not provided\)&\\_\\_utmv=-&\\_\\_utmk=251469702](http://classificados.folha.uol.com.br/especial/2013/condominioshorizontais/#__utma=187695351.723936156.1401974357.1404137351.1404227881.9&__utmb=187695351.1.10.1404227881&__utmc=187695351&__utmz=187695351.1404137351.8.5.utmcsr=google|utmccn=(organic)|utmcmd=organic|utmctr=(not%20provided)&__utmv=-&__utmk=251469702)>. Acesso em: 01 jul. 2014.

CORREDOR nordestino. **Damha Urbanizadora**. 20 jan. 2014. Na mídia. Disponível em: < <http://www.damha.com.br/corredor-nordestino-2/> >. Acesso em: 04 nov. 2014.

DAMHA Urbanizadora lança primeiro empreendimento na Paraíba. **Edificar**. 21 jan. 2014. Notícias. Disponível em: <<http://www.damha.com.br/damha-urbanizadora-lanca-primeiro-empreendimento-na-paraiba-2/>>. Acesso em: 04 nov. 2014.

FAMÍLIAS e domicílios. **IBGE**. Disponível em: <<http://7a12.ibge.gov.br/vamos-conhecer-o-brasil/nosso-povo/familias-e-domicilios>>. Acesso em: 01 jul. 2014.

FREITAS, Aiana. Detroit (EUA), que pediu 'concordata', leiloa casas a partir de R\$ 2.200. **UOL**, 24 jun. 2014. Disponível em: <<http://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2014/06/24/detroit-eua-que-pediu-concordata-leilao-casas-a-partir-de-r-2200.htm>>. Acesso em 27 jul. 2014.

JOSÉ Paranhos é o novo superintendente da Damha Urbanizadora. **Canal Executivo**. 02 set. 2008. Disponível em: <<http://www2.uol.com.br/canalexecutivo/notas08/0209200810.htm>>. Acesso em: 30 out. 2014.

HISTÓRICO. **Alphaville Urbanismo**. Disponível em: <<http://www.alphaville.com.br/portal/institucional/historico>>. Acesso em: 24 jan. 2015.

LIMINAR da JFRS mantém concessão da Rodosul para administrar rodovias do Polo Vacaria. **Justiça Federal do Rio Grande do Sul**, 22 mar. de 2013. Disponível em: <<http://www2.jfrs.jus.br/?p=5121>>. Acesso em: 23 de out. 2014.

MARQUINHO Amaral solicita informações do IPTU do Damha. **Câmara Municipal de São Carlos**. São Carlos, 19 mar. 2012. Disponível em: <<http://camarasaocarlos.sp.gov.br/portal/index.php/2014-02-07-16-38-31/camara-informa/1987-marquinho-amaral-solicita-informacoes-do-iptu-do-damha>>. Acesso em: 23 fev. 2015.

MILOSO, Tathiana. Agronegócio, o Brasil que dá certo. **Revista Estilo Damha**. São Carlos, v. 12, p. 64-65, 2014. Disponível em: <<http://www.damha.com.br/revista/>>. Acesso em: 14 set. 2014a.

MILOSO, Tathiana. Energia: soluções para um futuro competitivo. **Revista Estilo Damha**. São Carlos, v. 12, p.70-71, 2014. Disponível em: <<http://www.damha.com.br/revista/>>. Acesso em: 14 set. 2014b.

MILOSO, Tathiana. Uma luz que brilha: com a comercializadora D'Energy, Grupo Encalso Damha estreia com solidez no mercado energético. **Revista Estilo Damha**. São Carlos, v. 6, p.108-109, 2013. Disponível em: <<http://www.damha.com.br/revista/>>. Acesso em: 14 set. 2014c.

MIRELLA, Liza. Encalso investe em usinas de energia elétrica na região. **Diário Web**, São José do Rio Preto, 08 set. 2010. Investimentos. Disponível em: <<http://www.diarioweb.com.br/novoportal/Noticias/Economia/24726,,Encalso+investe+em+usinas+de+energia+eletrica+na+regiao.aspx>>. Acesso em: 23 out. 2014.

MISSÃO. **Damha Urbanizadora**. Disponível em: <<http://www.damha.com.br/institucional/valores/>>. Acesso em: 24 fev. 2015.

O MELHOR lugar do mundo. **Revista Estilo Damha**. Editorial, Jun./Jul. 2013, nº5.

OS TEMPLOS da nova riqueza. **Arquivo Veja**, 20 nov. 1995. Reportagens. Disponível em: <[http://veja.abril.com.br/arquivo\\_veja/capa\\_20121995.shtml](http://veja.abril.com.br/arquivo_veja/capa_20121995.shtml)> Acesso em: 10 out. 2014.

PARQUE Faber-Castell. **Sobloco Arquitetura, Engenharia e Desenvolvimento Urbano.** Disponível em: <<http://www.sobloco.com.br/site/interno.asp?keyword=realizacoes.desenvolvimento.empreendimentos.20051205142043986&emp=1>>. Acesso em: 15 dez. 2014.

PREFEITO participa de reunião com o grupo Encalso Damha. **Prefeitura Municipal de São Carlos,** São Carlos, 12 mar. 2013. Disponível em: <<http://www.saocarlos.sp.gov.br/index.php/noticias-2013/163178-altomani-participa-de-reuniao-com-o-grupo-encalso-damha.html>>. Acesso 31 jan. 2015.

PREFEITURA cobra IPTU regular do Damha Golf Club. **São Carlos Agora.** 14 mar. 2012. Disponível em: <<http://www.saocarlosagora.com.br/cidade/noticia/2012/03/14/27754/prefeitura-cobra-iptu-regular-do-damha-golf-club/>>. Acesso em: 24 fev. 2015.

PROPOSTA de Fermiano dá nome de Bichara Damha ao Centro Olímpico. **Câmara Municipal de São Carlos,** São Carlos, 11 fev. 2010. Disponível em: <<http://www.camarasaocarlos.sp.gov.br/portal/index.php/2014-02-07-16-38-31/camara-informa/816-proposta-de-fermiano-da-nome-de-bichara-damha-ao-centro-olimpico>> Acesso em: 09 out. 2014.

QUINTÃO, Chiara. Setor de loteamentos já revê planos de lançamentos no ano. **Valor Econômico.** São Paulo. Disponível em: <<http://www.damha.com.br/damha-urbanizadora-e-destaque-jornal-valor-economico/>>. Acesso em: 04 nov. 2014.

SETOR imobiliário aposta em certificação verde. Disponível em: <[http://www.damha.com.br/noticias/news\\_interna.aspx?noticia=147](http://www.damha.com.br/noticias/news_interna.aspx?noticia=147)>. Acesso em: 25 abr. 2014.

SÔNEGO, Dubes. Damha fatura R\$ 400 mi com condomínios. **Brasil Econômico.** 17 out. 2011. Disponível em: <<http://www.damha.com.br/damha-fatura-r-400-mi-com-condominios-2/>>. Acesso em: 10 out. 2014

VARELLA, Flávia. Patrícios, dinheiro, diploma e voto: a saga da imigração árabe. **Veja on-line,** 04 out. 2000. Disponível em: <[http://veja.abril.com.br/041000/p\\_122.html](http://veja.abril.com.br/041000/p_122.html)>. Acesso em: 20 out. 2014.

VITAL, Nicholas. Uma damha na pecuária. **Dinheiro Rural,** Pereira Barreto, set. 2009. Agronegócios. Disponível em: <<http://revistadinheiro rural.terra.com.br/secao/agronegocios/uma-damha-na-pecuaria>>. Acesso em: 21 out. 2014.

ZAKABI, Rosana; SABOIA, Juliana. Viver em condomínio: a classe média descobre um novo endereço: os bairros fechados nos arredores da metrópole. **Revista Veja on-line,** 15 mai de 2002. Disponível em: <[http://veja.abril.com.br/150502/p\\_094.html](http://veja.abril.com.br/150502/p_094.html)>. Acesso 1 jul 2014.

**Leis, decretos, portarias, resoluções e documentos**

**BRASIL.** Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília, 16 dezembro 1964. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)>. Acesso em: 30 jan. 2015.

**BRASIL.** Lei federal nº 6.766, de 19 de setembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 19 dezembro 1979. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm)>. Acesso em: 30 jan. 2015.

**BRASIL.** Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: 31 jan. 2015.

**SÃO CARLOS.** Lei nº 12.731, de 21 de dezembro de 2000. Dispõe sobre a instituição de loteamentos fechados e de empreendimentos em sistema de condomínio e dá outras providências.

**SÃO CARLOS.** Lei nº 13.691, de 25 de novembro de 2005. Institui o Plano Diretor do Município de São Carlos e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.saocarlos.sp.gov.br/images/stories/pdf/Lei\\_13691\\_05\\_Plano\\_Diretor.pdf](http://www.saocarlos.sp.gov.br/images/stories/pdf/Lei_13691_05_Plano_Diretor.pdf)>. Acesso em: 31 jan. 2015.

**SÃO CARLOS.** Decretos Municipais nº 2 4 3, de 2 de agosto de 2006. Aprova o condomínio “Residencial Village São Carlos I”, e dá outras providências. Disponível em: <<http://geo.saocarlos.sp.gov.br/habitacao/files/plots/contracts/000243.pdf>>. Acesso em 31 jan. 2015.

**SÃO CARLOS.** Decreto Municipal nº 3 5 6, de 5 de outubro de 2006. Aprova o condomínio “Residencial Village São Carlos II”, e dá outras providências. Disponível em: <<http://geo.saocarlos.sp.gov.br/habitacao/files/plots/contracts/000244.pdf>>. Acesso em 31 jan. 2015.

**SÃO CARLOS.** Decreto Municipal nº 55, de 26 de março de 2004. Dispõe sobre a aprovação do condomínio “Parque Residencial Damha II”.

**SÃO CARLOS.** Decreto Municipal nº 064, de 15 de maio de 2002. Aprova o condomínio “Parque Residencial Damha”, e dá outras providências.

**SÃO CARLOS.** Prefeitura Municipal de São Carlos/Fundação de Apoio à Universidade de São Paulo. **Revisão do Plano Diretor do Município de São Carlos:** produto I. São Carlos, 2011. 141 p. Disponível em: <[http://www.saocarlos.sp.gov.br/images/stories/pdf/2013/pde/relatorio\\_1.pdf](http://www.saocarlos.sp.gov.br/images/stories/pdf/2013/pde/relatorio_1.pdf)>. Acesso em: 14 jan. 2015.

## Imagens



Acervo histórico da Companhia City. **Jardim América, 1977**. Disponível em: <<http://www.ciacity.com.br/novo/index.php>>. Acesso em: 28 jun. 2014.

Cipasa Urbanismo. **Terras de Santa Martha, lançado em 2011, pela construtora Cipasa em Ribeirão Preto – SP**. Disponível em: <<http://www.cipasa.com/empreendimento/detalhe/default.aspx?id=3>>. Acesso em: 28 jun. 2014.

Grupo CCR. **Localização das rodovias administradas pela Renovias**. Disponível em: < <http://www.grupoccr.com.br/ri2009/nossos-negocios.html> >. Acesso em: 23 out. 2014.

Jornal Folha de São Paulo on-line. **Número de lotes aprovados em condomínios e loteamentos fechados no Estado de São Paulo em 2012**. Disponível em: <<http://classificados.folha.uol.com.br/infograficos/2013/04/01-municipios-com-mais-lancamentos-em-2012.shtml>>. Acesso em: 28 jun. 2014.

Portal VGV. **Valor Geral de Venda da Damha Urbanizadora desde 2008**. Disponível em: <<http://www.portalvgv.com.br/site/damha-urbanizadora-mantem-trajetoria-de-crescimento/>>. Acesso em: 04 nov. 2014

Revista Estilo Damha 4. **Vista aérea do Damha Golf Club**. 2013.

Revista Estilo Damha 8. **Material publicitário da Damha Urbanizadora**. 2013.

Revista Estilo Damha 11. **Presença da Damha Urbanizadora no território nacional: empreendimentos lançados e empreendimentos em projeto**. 2014.

Revista Estilo Damha 11. **Propaganda Residencial Damha Golf**. 2014.

Veja on-line. **Capa revista Veja, 2002**. Disponível em: <<http://veja.abril.com.br/150502/sumario.html>>. Acesso em: 28 jun. 2014.